令和　８年（ケ）第　　４３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　４日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１１日　午後　４時３０分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 高松地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１３日　午後　１時３０分 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１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１３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。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～12	11,660,000 9,328,000	一括	2,332,000	149,453	0
1	3,750,000				
2	70,000				
3	2,000,000				
4	550,000				
5	200,000				
6	90,000				
7	570,000				
8	80,000				
9	130,000				
10	80,000				
11	3,350,000				
12	790,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　４３号

物　件　目　録

１　所　　在　　高松市御厩町字道上

　　地　　番　　１１２０番１

　　地　　目　　田

　　地　　積　　８０４平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

２　所　　在　　高松市御厩町字道上

　　地　　番　　１１２０番４

　　地　　目　　田

　　地　　積　　１５平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

３　所　　在　　高松市御厩町字道上

　　地　　番　　１１２１番１

　　地　　目　　田

　　地　　積　　４３０平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

４　所　　在　　高松市御厩町字道上

　　地　　番　　１１２１番２

物　件　目　録

地　　目　宅地

地　　積　２９６．３８平方メートル

5　所　　在　高松市御厩町字道上

地　　番　１１２１番３

地　　目　宅地

地　　積　１０９．７３平方メートル

6　所　　在　高松市御厩町字道上

地　　番　１１２１番４

地　　目　田

地　　積　２０平方メートル

(現況)

地　　目　雑種地

7　所　　在　高松市御厩町字道上

地　　番　１１２１番５

地　　目　宅地

地　　積　２９１．１８平方メートル

8　所　　在　高松市御厩町字道上

地　　番　１１２１番６

地　　目　田

地　　積　１７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　４３号

物　件　目　録

（現況）

地　　目　雑種地

９　所　　在　高松市御厩町字道上

地　　番　１１２１番７

地　　目　宅地

地　　積　６７．０１平方メートル

１０　所　　在　高松市御厩町字道上

地　　番　１１２１番８

地　　目　宅地

地　　積　１８．６１平方メートル

１１　所　　在　高松市御厩町字道上１１２１番地２、１１２１番地３、
１１２１番地７

家屋　番号　１１２１番２の１

種　　類　居宅

構　　造　木造瓦葺２階建

床　面　積　１階　８７．４９平方メートル
２階　５２．３４平方メートル

（附属建物）

符　　号　１

種　　類　倉庫・居宅

構　　造　鉄骨造スレート葺２階建

物　件　目　録

床　面　積　　１階　１５５．９４平方メートル
　　２階　１０７．９３平方メートル

（現況）

種　　類　　倉庫

床　面　積　　１階　約１０８平方メートル
　　２階　１０７．９３平方メートル

１２　所　　在　　高松市御厩町字道上１１２１番地５

家屋　番号　　１１２１番５

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　８７．４３平方メートル

（現況）

種　　類　　店舗

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　１６．４１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３０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

令和　８年（ケ）第　　４３号

物　件　明　細　書

令和　８年　７月２７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１～１２】

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１～１２】

・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１～１０】

・一団の土地として、隣地との境界が不明確である。

【物件１～３，６，８】

・本件土地の現況は農地ではない旨の高松市農業委員会の回答がある。

《　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。

令和　８年（ケ）第　　４３号

物　件　目　録

１　所　　在　　高松市御厩町字道上

　　地　　番　　１１２０番１

　　地　　目　　田

　　地　　積　　８０４平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

２　所　　在　　高松市御厩町字道上

　　地　　番　　１１２０番４

　　地　　目　　田

　　地　　積　　１５平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

３　所　　在　　高松市御厩町字道上

　　地　　番　　１１２１番１

　　地　　目　　田

　　地　　積　　４３０平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

４　所　　在　　高松市御厩町字道上

　　地　　番　　１１２１番２

物　件　目　録

地　　目　宅地

地　　積　２９６．３８平方メートル

5　所　　在　高松市御厩町字道上

地　　番　１１２１番３

地　　目　宅地

地　　積　１０９．７３平方メートル

6　所　　在　高松市御厩町字道上

地　　番　１１２１番４

地　　目　田

地　　積　２０平方メートル

(現況)

地　　目　雑種地

7　所　　在　高松市御厩町字道上

地　　番　１１２１番５

地　　目　宅地

地　　積　２９１．１８平方メートル

8　所　　在　高松市御厩町字道上

地　　番　１１２１番６

地　　目　田

地　　積　１７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　４３号

物　件　目　録

（現況）

地　　目　雑種地

９　所　　在　高松市御厩町字道上

地　　番　１１２１番７

地　　目　宅地

地　　積　６７．０１平方メートル

１０　所　　在　高松市御厩町字道上

地　　番　１１２１番８

地　　目　宅地

地　　積　１８．６１平方メートル

１１　所　　在　高松市御厩町字道上１１２１番地２、１１２１番地３、１１２１番地７

家屋　番号　１１２１番２の１

種　　類　居宅

構　　造　木造瓦葺２階建

床　面　積　１階　８７．４９平方メートル
２階　５２．３４平方メートル

（附属建物）

符　　号　１

種　　類　倉庫・居宅

構　　造　鉄骨造スレート葺２階建

物　件　目　録

床　面　積　　１階　１５５．９４平方メートル
　　２階　１０７．９３平方メートル

（現況）

種　　類　　倉庫

床　面　積　　１階　約１０８平方メートル
　　２階　１０７．９３平方メートル

１２　所　　在　　高松市御厩町字道上１１２１番地５

家屋　番号　　１１２１番５

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　８７．４３平方メートル

（現況）

種　　類　　店舗

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　１６．４１平方メートル

令和８年(ケ)第４３号
令和８年６月１０日受理
令和８年７月１日提出



現況調査報告書

高松地方裁判所
執行官　　緒　方　慎　也

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　43号

物　件　目　録

1　所　　在　高松市御厩町字道上

　　地　　番　１１２０番１

　　地　　目　田

　　地　　積　８０４平方メートル

2　所　　在　高松市御厩町字道上

　　地　　番　１１２０番４

　　地　　目　田

　　地　　積　１５平方メートル

3　所　　在　高松市御厩町字道上

　　地　　番　１１２１番１

　　地　　目　田

　　地　　積　４３０平方メートル

4　所　　在　高松市御厩町字道上

　　地　　番　１１２１番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２９６．３８平方メートル

5　所　　在　高松市御厩町字道上

　　地　　番　１１２１番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０９．７３平方メートル

令和　8年（ケ）第　　43号

物　件　目　録

6　所　　在　　高松市御厩町字道上

　　地　　番　　1121番4

　　地　　目　　田

　　地　　積　　20平方メートル

7　所　　在　　高松市御厩町字道上

　　地　　番　　1121番5

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　291．18平方メートル

8　所　　在　　高松市御厩町字道上

　　地　　番　　1121番6

　　地　　目　　田

　　地　　積　　17平方メートル

9　所　　在　　高松市御厩町字道上

　　地　　番　　1121番7

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　67．01平方メートル

10　所　　在　　高松市御厩町字道上

　　地　　番　　1121番8

　　地　　目　　宅地

令和　8年（ケ）第　　４３号

物　件　目　録

地　　積　　１８．６１平方メートル

１１　所　　在　　高松市御厩町字道上１１２１番地２、１１２１番地３、
１１２１番地７

家屋　番号　　１１２１番２の１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　８７．４９平方メートル
２階　５２．３４平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　倉庫・居宅

構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　１５５．９４平方メートル
２階　１０７．９３平方メートル

１２　所　　在　　高松市御厩町字道上１１２１番地５

家屋　番号　　１１２１番５

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　８７．４３平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

令和　8年（ケ）第　　４３号

物　件　目　録

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　１６．４１平方メートル

（４枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高松市御厩町１１２１番地２
土地	物件４、５、９
現況地目	■宅地（物件４、５、９） □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１１
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：倉庫 □構　造： ■床面積：１階　約１０８㎡
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　空き家の状態で　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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高松市御厩町字道上１１２１番５（登記簿上の所在地番）
土地	物件７
現況地目	■宅地（物件７） □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１２
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：店舗 □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　空き家の状態で　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	物件１２主である建物の下屋（食事スペース）の一部が物件３土地に越境している可能性がある。
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

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高松市御厩町字道上１１２０番１、同１１２０番４、同１１２１番１、 同１１２１番４、同１１２１番６、同１１２１番８（登記簿上の所在地番）
土地	物件１、２、３、６、８、１０
現況地目	■宅地（物件１０）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件１、２、３、６、８）　□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	■土地所有者　　□その他の者 □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、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　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　令和　　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

（７枚目）

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■近隣住民	1　私は、本件物件の近隣の者です。 2　Aは本件物件に家族と共に住んでいましたが、今は引越しをして住んでいない思います。引越しをした詳しい時期は覚えていませんが、この１年以内だと思います。 　なお、別の近隣住民の方の話によると、年明け位にAが荷物を搬出しているのを見たそうです。 3　本件物件１１の東側に２階建ての倉庫がありますが、この倉庫をAが使用していたのを見たことがあります。その際は、キッチンカーなどが停まっていました。 4　これまで、本件物件をAやその家族以外の方が使用しているのを見たことはありません。
■小田奈良須両池土地改良区担当者	1　本件地区の水利組合への支払いについて、水路維持協力金として、合併浄化槽を設置している場合は、年２，０００円、単独浄化槽を設置している場合は、年４，０００円を集金しています。ほとんどの場合、合併浄化槽だと思われます。 2　Aに対しては、これまで、物件１（地目　田）及び物件３（地目　田）に対する経常賦課金として年２，８３０円の負担をお願いしていますが、今年度の納付はない状態です。新たに物件１及び物件３の所有者になる方には、上記経常賦課金の負担をお願いすることになります。

（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、関係人の陳述等及び現況から５～７枚目記載のとおり認めた。

2　Ａに連絡を試み、住民票上の住所に照会文書を送付したが、何ら応答はなかった。

なお、Ａから話を聞くことができなかったが、郵便受けの郵便物、物件１１、１２建物内の残置物及び近隣住民の陳述等から本件各物件はＡが占有しているものと思料する。

3　本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

4　本件各土地は非線引都市計画区域内に存在し、本件各土地は一体地として利用されており、東側は幅員約３～４．４ｍの舗装市道（建築基準法４２条２項）に、北側は水路暗渠や床版を介して幅員約４～４．５ｍの舗装里道（一部私道、建築基準法上の道路如何は未調査）に、西側は約１ｍ幅の未舗装里道（建築基準法外道路）にそれぞれ接道している。

5　本件各土地と周辺の土地との境界について、現況上明らかでない。また、本件各土地は一体地として利用されており、本件各土地間の境界についても現況上明らかでない。１４条１項地図が存在し、物件４土地を除き、地積測量図が存在する。

6　物件４土地上には、同土地上にある物件１１主である建物北側に電気温水器が存在する。

7　物件１１主である建物は、経年劣化（築後約２４年経過）が認められる。キッチンにはＩＨクッキングヒーターを設置しており、床暖房システムもあることからいわゆる電化住宅と思料される。

8　物件１１附属建物は、経年劣化（築後約５２年経過（固定資産公課証明より認定））が認められる。１階南側が登記簿上の床面積と比較して一部滅失しており、倉庫内の床や壁に複数の破損個所が見受けられる。

9　物件１２主である建物及び附属建物は、いずれも経年劣化（築後約３８年経過）が認められる。

なお、主である建物について店舗（うどん店）として利用されていたと認められ、残置物が多数散乱し、天井板の剥がれや床汚れの跡が見受けられる。

10　物件１１及び１２建物（いずれも附属建物含む）は、いずれも空き家状態であり、建物設備が正常に作動するか不明である。

11　物件１、２、３、６及び８土地について、いずれも登記記録上の地目は「田」であるが、高松市農業委員会によると、現況非農地であり入札時に買受適格証明書は不要とのことである。

12　小田奈良須両池土地改良区担当者によると、水路維持協力金として、合併浄化槽の場合は、年２，０００円を、単独浄化槽の場合は、年４，０００円を集金しているとのことであった。

また、これまでＡに対し、物件１（地目　田）及び物件３（地目　田）に対する経常賦課金として年２，８３０円の負担をしてもらっており、新たに物件１及び物件３の所有者になる方にも、令和８年度分も含め、同経常賦課金の負担を依頼するとのことであった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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6月11日（木） 13：00－13：10	広域水道企業団高松ブロック統括センター	給配水管等調査
令和8年6月11日（木） 13：15－13：30	高松市役所	公法上の規制等調査
令和8年6月11日（木） 14：00－14：30	物件所在地	物件確認、写真撮影、近隣住民から聴取
令和8年6月17日（水）	当庁	Aに対し、照会書郵送
令和8年6月19日（金） 9：00－9：10	高松法務局	占有調査（法人登記調査）
令和8年6月22日（月） 9：00－9：10	高松法務局	周辺土地等調査
令和8年6月24日（水） 13：30－15：00	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、評価人同行
令和8年6月26日（金） 16：30－16：45	当庁	小田奈良須両池土地改良区担当から聴取（電話）

（特記事項）

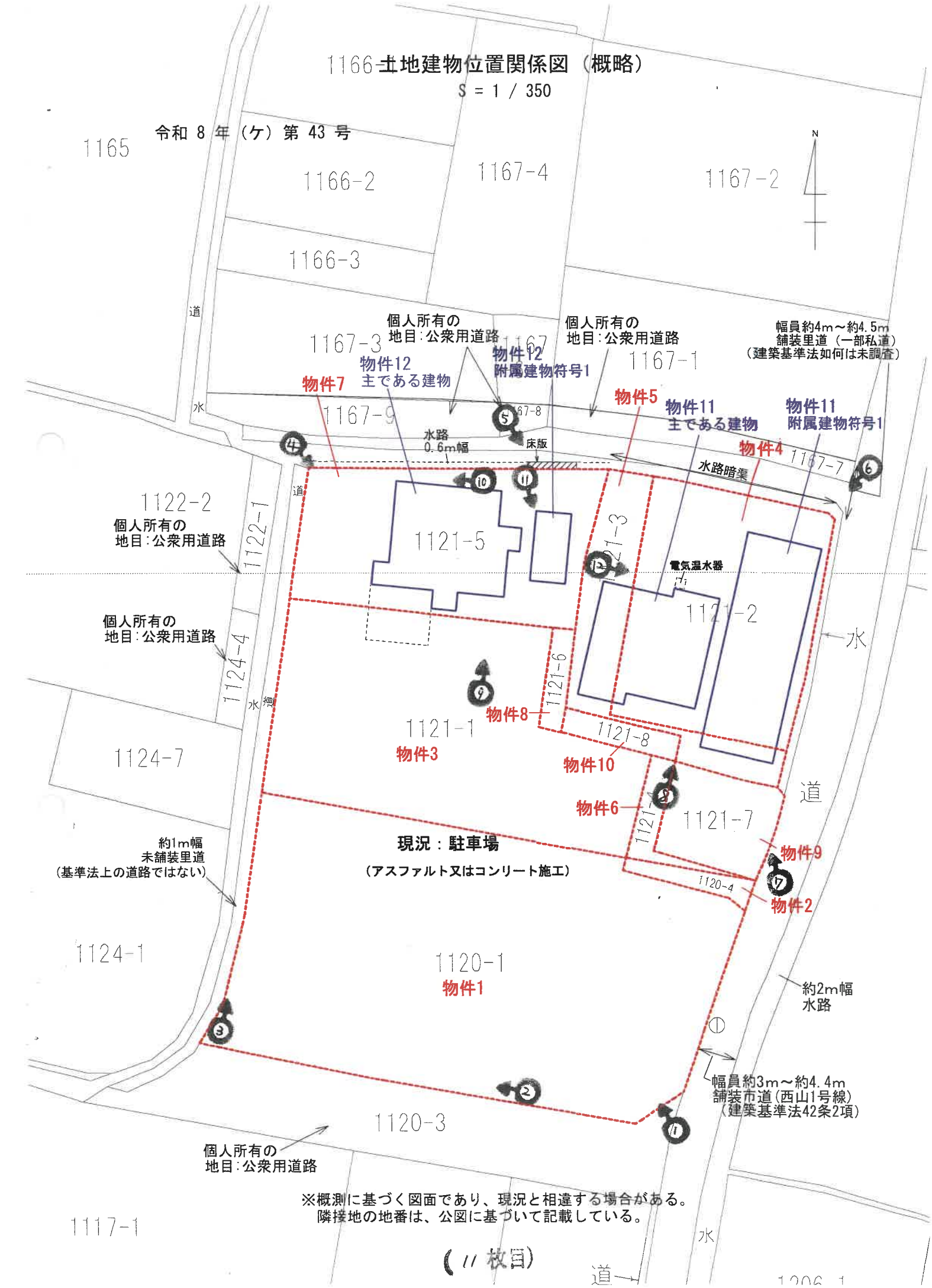
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和８年６月２４日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｂ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


1166-土地建物位置関係図（概略）
S = 1 / 350
令和 8 年（ケ）第 43 号
1165
1166-2
1167-4
1167-2
1166-3
N
道
個人所有の
地目：公衆用道路
1167-3
1167
個人所有の
地目：公衆用道路
1167-1
幅員約4m～約4.5m
舗装里道（一部私道）
（建築基準法如何は未調査）
物件12
附属建物符号1
物件12
主である建物
物件7
物件5
物件11
主である建物
物件11
附属建物符号1
水
1167-9
1167-8
水路
0.6m幅
床版
物件4
1167-7
水路暗渠
1122-2
個人所有の
地目：公衆用道路
1122-1
道
1121-5
1121-3
電気温水器
1121-2
水
個人所有の
地目：公衆用道路
1124-4
水道
物件8
1121-6
1121-1
物件3
1121-8
物件10
1124-7
物件6
1121-
1121-7
道
現況：駐車場
（アスファルト又はコンリート施工）
物件9
約1m幅
未舗装里道
（基準法上の道路ではない）
1120-4
物件2
1124-1
1120-1
物件1
約2m幅
水路
幅員約3m～約4.4m
舗装市道（西山1号線）
（建築基準法42条2項）
1120-3
個人所有の
地目：公衆用道路
※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。
1117-1
水
道
1206-1
（11枚目）

建物間取図（概略）

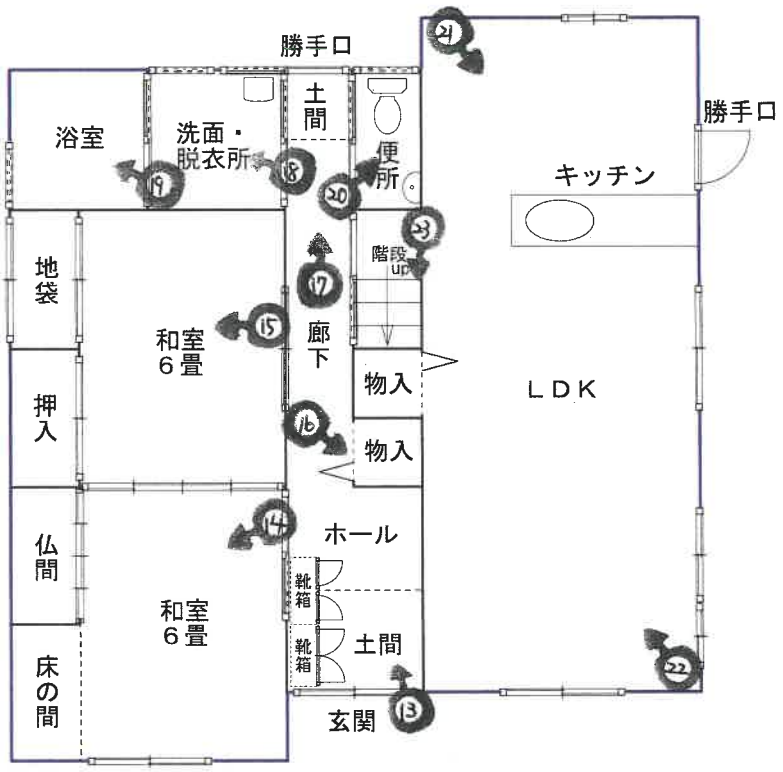
S = 1 / 100

令和 8（ケ）第 43 号

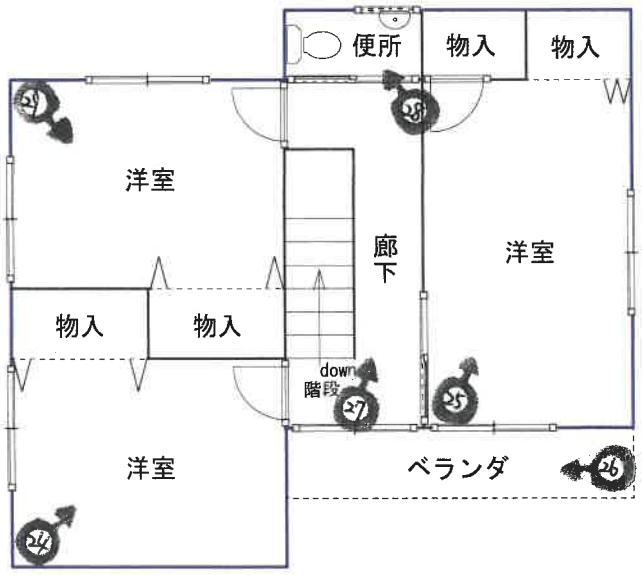
物件11　主である建物

居宅

1階



2階



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

（12 枚目）

建物間取図（概略）

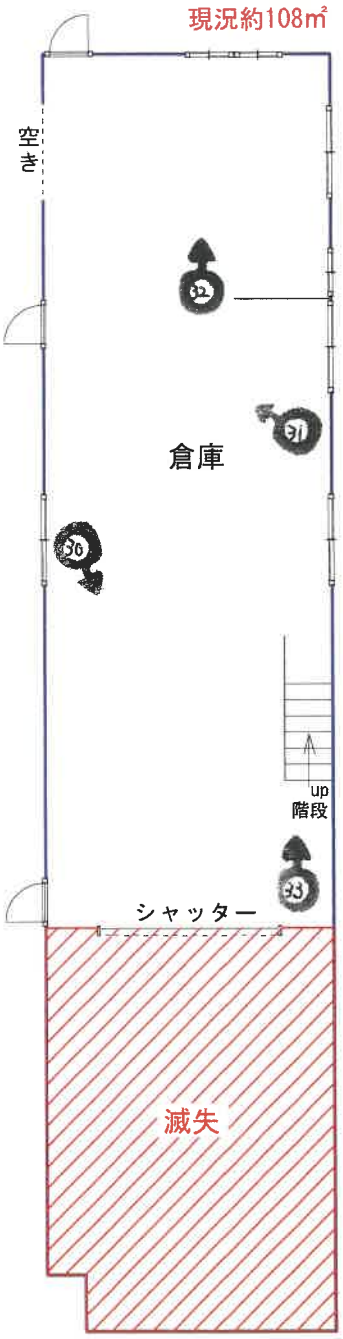
S = 1 / 150

令和 8（ケ）第 43 号

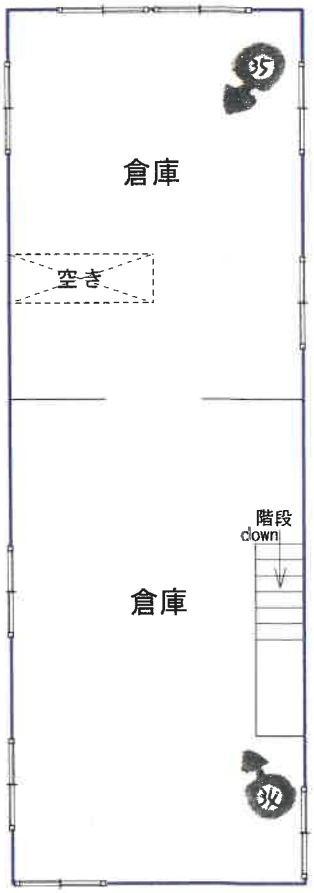
物件11　附属建物符号1

倉庫

1階



2階



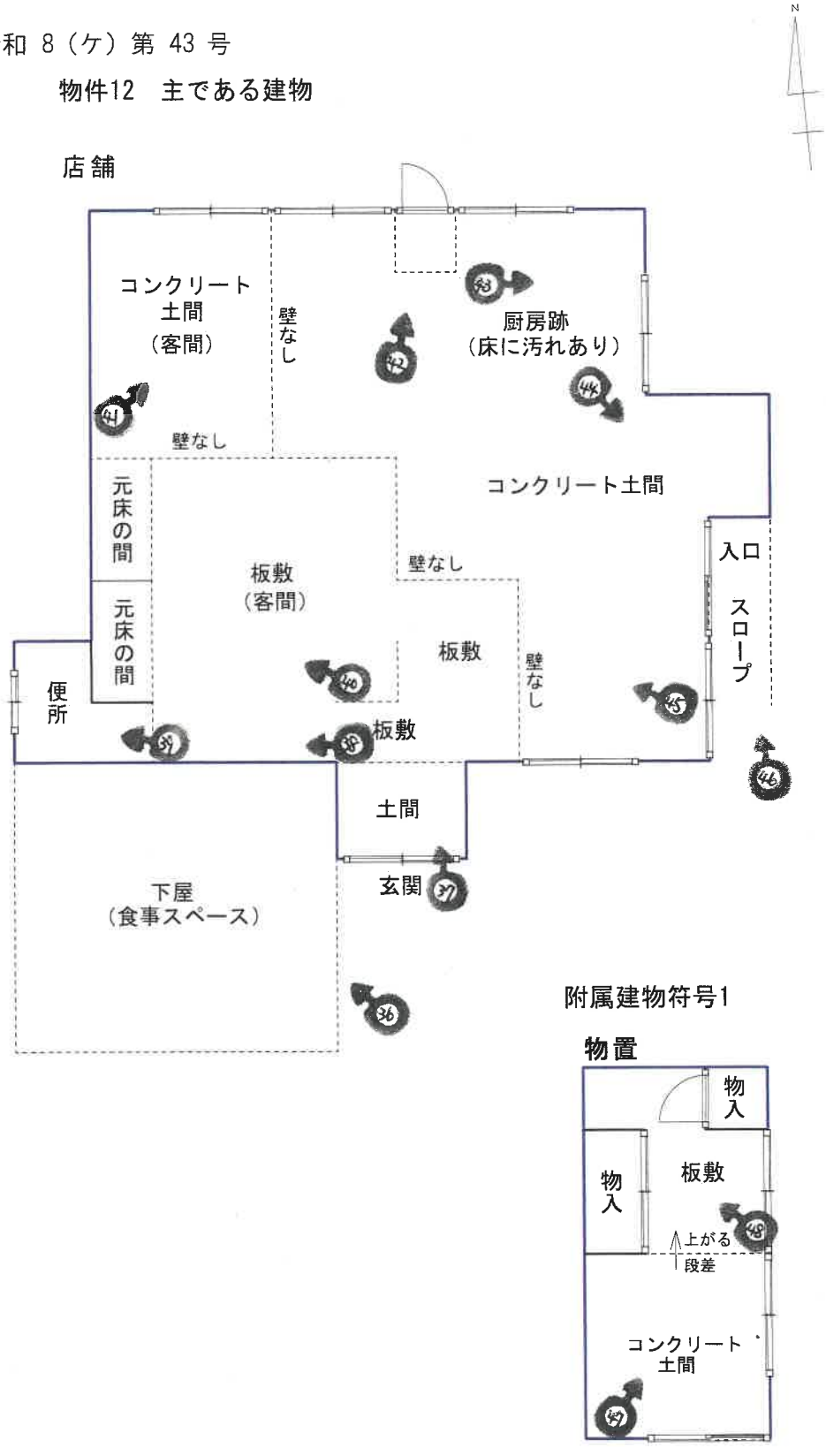
※概略図であり、現況と相違する場合がある。

建物間取図（概略）

S = 1 / 100

令和 8（ケ）第 43 号

物件12　主である建物



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

（14枚目）

1



本件物件の外観

2



物件１土地南側の状況

3



物件１、３及び７土地西側の状況

4



物件７土地北西端の状況

5



物件５及び７土地北側の状況

6



物件４土地北東端の状況

7



物件４土地東側の状況

8



物件１１建物の外観

9



物件１２建物の外観

１０



物件７土地北側の状況

１１



物件７土地北側の状況

１２



物件４及び５土地北側の状況

１３



物件１１主である建物玄関・ホールの状況

１４



物件１１主である建物１階南西側和室の状況

１５



物件１１主である建物１階西側和室の状況

１６



物件１１主である建物廊下側物入の状況

１７



物件１１主である建物勝手口の状況

１８



物件１１主である建物洗面・脱衣所の状況

１９



物件１１主である建物浴室の状況

２０



物件１１主である建物１階便所の状況

２１



物件１１主である建物キッチンの状況

２２



物件１１主である建物ＬＤＫの状況

２３



物件１１主である建物階段の状況

２４



物件１１主である建物２階南西側洋室の状況

２５



物件１１主である建物２階東側洋室の状況

２６



物件１１主である建物２階ベランダの状況

２７



物件１１主である建物２階廊下の状況

２８



物件１１主である建物２階便所の状況

２９



物件１１主である建物２階北西側洋室の状況

３０



物件１１附属建物１階倉庫内の状況

３１



物件１１附属建物１階倉庫内の状況

３２



物件１１附属建物１階倉庫内の状況

３３



物件１１附属建物１階階段の状況

３４



物件１１附属建物２階倉庫内の状況

３５



物件１１附属建物２階倉庫内の状況

３６



物件１２主である建物下屋の状況

３７



物件１２主である建物玄関内の状況

３８



物件１２主である建物板間の状況

３９



物件１２主である建物便所の状況

４０



物件１２主である建物板間の状況

４１



物件１２主である建物コンクリート土間の状況

４２



物件１２主である建物厨房跡の状況

４３



物件１２主である建物厨房跡の状況

４４



物件１２主である建物天井の状況

４５



物件１２主である建物コンクリート土間の状況

４６



物件１２主である建物入口・スロープの状況

４７



物件１２附属建物コンクリート土間の状況

４８



物件１２附属建物板敷の状況

令和８年（ケ）第　　43号
令和８年６月24日現地調査
令和８年７月１日評　　価

高松地方裁判所　御中



評　　価　　書

評価人　　不動産鑑定士
鈴木祐司

第１　評価額

一　括　価　格	
金 16,680,000 円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金 5,360,000 円
物件２（土地）	金 100,000 円
物件３（土地）	金 2,860,000 円
物件４（土地）	金 790,000 円
物件５（土地）	金 290,000 円
物件６（土地）	金 130,000 円
物件７（土地）	金 820,000 円
物件８（土地）	金 110,000 円
物件９（土地）	金 180,000 円
物件１０（土地）	金 120,000 円
物件１１（建物）	金 4,790,000 円
物件１２（建物）	金 1,130,000 円

1　一括価格は、物件１～１２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４、５、７、９の内訳価格は物件１１、１２の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件１１、１２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	種類	所在等	登　記	現況
1	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	高松市御厩町字道上 １１２０番１ 田 804 ㎡	以下のほかは、同左 地目：雑種地
2	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	高松市御厩町字道上 １１２０番４ 田 15 ㎡	以下のほかは、同左 地目：雑種地
3	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	高松市御厩町字道上 １１２１番１ 田 430 ㎡	以下のほかは、同左 地目：雑種地
4	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	高松市御厩町字道上 １１２１番２ 宅地 296.38 ㎡	同左
5	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	高松市御厩町字道上 １１２１番３ 宅地 109.73 ㎡	同左
6	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	高松市御厩町字道上 １１２１番４ 田 20 ㎡	以下のほかは、同左 地目：雑種地
7	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	高松市御厩町字道上 １１２１番５ 宅地 291.18 ㎡	同左
8	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	高松市御厩町字道上 １１２１番６ 田 17 ㎡	以下のほかは、同左 地目：雑種地
9	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	高松市御厩町字道上 １１２１番７ 宅地 67.01 ㎡	同左
10	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	高松市御厩町字道上 １１２１番８ 宅地 18.61 ㎡	同左

番号	種類	所在等	登　記	現況
11	建物	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	高松市御厩町字道上１１２１番地２、１１２１番地３、１１２１番地７ １１２１番２の１ 居宅 木造瓦葺２階建 １階　87.49 ㎡ ２階　52.34 ㎡ 延：　139.83 ㎡	同左
	（附属建物）	符　号 種　類 構　造 床面積	1 倉庫・居宅 鉄骨造スレート葺２階建 １階　155.94 ㎡ ２階　107.93 ㎡ 延：　263.87 ㎡	以下のほかは、同左 種類：倉庫 床面積 １階　約108㎡ ２階　107.93㎡ 延：　約216㎡
12	建物	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	高松市御厩町字道上１１２１番地５ １１２１番５ 居宅 木造瓦葺平家建 87.43 ㎡	以下のほかは、同左 種類：店舗
	（附属建物）	符　号 種　類 構　造 床面積	1 物置 木造スレート葺平家建 16.41 ㎡	同左
番号	特　記　事　項			
—	—			

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１～10）

位　置・交　通	ＪＲ予讃線　端岡　駅　の　東　方約　2.2 ㎞(直線距離) (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	対象物件は、国道１１号南側背後にあって、農地の中に農家住宅等が散在する地域に存する。
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　：　非線引都市計画区域 用　途　地　域　：　白地地域（特定用途制限地域） 一般・環境保全型（平地部） 建　蔽　率　：　60% 容　積　率　：　100% 防　火　規　制　：　ー その他の規制　：　物件1、3は農振地域内農用地区域内 物件2、6、8は農振地域内農用地区域外
画　地　条　件	面　積　：　2,068.91 ㎡　（登記数量　物件1～10の計） 間　口　：　約50m　（東側市道に対して） 奥　行　：　約40m 形　状　：　略整形 地　勢　：　略平坦
接面道路の状況	・東側で幅員約3m～約4.4mの舗装市道（西山１号線、建築基準法42条2項）に略等高に接面。 ・北側で幅員約4m～約4.5mの舗装里道（一部私道で構成、建築基準法上の道路如何は未調査）に一部約0.6m幅の水路を介して略等高に接面（一部床版あり）。 ・西側で約1m幅の未舗装里道（建築基準法上の道路ではない）に略等高に接面。
土地 の 利用状況及び隣地の状況等	・物件1～3、6、8、10土地はアスファルト又はコンクリート施工され、駐車場として使用されている。 ・物件4、5、9 土地は、物件11建物（主である建物及び附属建物符号1）の敷地として利用されている。 ・物件7土地は物件12建物（主である建物及び附属建物符号1）の敷地として利用されている。 ・物件1～10土地の一団の土地としての周囲の境界は概ね明らかではあるものの明確ではなく、物件土地相互間の境界も判然としない。 （以上の詳細は現況調査報告書、土地建物位置関係図のとおり） ・周囲は農家住宅、農地等
供給処理施設	上 水 道　：　有 ガス配管　：　無 公共下水道　：　無
特　記　事　項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定…無 ・土壌汚染の有無…登記・古い住宅地図等からは、土壌汚染を疑う履歴は確認できなかった。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。

2　建物の概況及び利用状況

（１）　物件11

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　：　平成14年2月28日　　新築（登記記載） 経　過　年　数　：　約　24　年 経済的残存耐用年数　：　約　5　年 程度
仕　　様	構　　造　：木造 屋　　根　：瓦葺 外　　壁　：色リシン吹付 内　　壁　：クロス貼 天　　井　：クロス貼 　床　　：フローリング、畳ほか 設　　備　：給排水、電化住宅 そ　の　他　：　-
床面積　（現況）	公簿にほぼ同じ。
現　況　用　途　等	階　　層　：　２階建 現　況　用　途　：　居宅 間　　取　：　別紙建物間取図のとおり
建　物　の　品　等	中品等
保守管理の状態	普通（経年劣化が認められるが、特段の不具合箇所は見受けられなかった。）
建物の利用状況	・建物所有者が空き家状態の居宅として占有している。 （詳細は現況調査報告書のとおり）
特　記　事　項	・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・対象建物については、吹付けアスベスト等が使用されている可能性は低いが、アスベストを含有する成形板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の分析調査を要する。

（物件11）

区　　分	附属建物　符号1
建築時期　及び 経　済　的　残 存　耐　用　年　数	建　築　年　月　日　：　昭和49年月日不詳　　新築（公課証明記載） 経　過　年　数　：　約　52　年 経済的残存耐用年数　：　ほぼ満了状態
仕　　様	構　　造　：鉄骨造 屋　　根　：スレート葺 外　　壁　：鋼板、コンクリートブロック 内　　壁　：ー 天　　井　：ー 床　　：コンクリート土間 設　　備　：- そ　の　他　：-
床面積　（現況）	1階南側一部が滅失しており、現況床面積は次のとおり。 1階　約108㎡ 2階　107.93㎡ 延床　約216㎡
現　況　用　途　等	階　　層　：2階建 現　況　用　途　：倉庫 間　　取　：別紙建物間取図のとおり
建　物　の　品　等	中品等
保守管理の状態	普通（経年相当の劣化が認められる。床及び壁には複数の損傷箇所が見受けられる。）
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を空き家状態の倉庫として占有している。 （詳細は現況調査報告書のとおり）
特　記　事　項	・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・対象建物については、吹付けアスベスト等が使用されている可能性は低いが、アスベストを含有する成形板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の分析調査を要する。

（２）　物件12

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　：　昭和63年6月4日　　新築（登記記載） 経　過　年　数　：　約　38　年 経済的残存耐用年数　：　ほぼ満了状態
仕　　様	構　　造　：木造 屋　　根　：瓦葺 外　　壁　：リシン吹付、合板貼、二丁掛タイル　ほか 内　　壁　：砂壁、合板　ほか 天　　井　：石膏ボード、合板　ほか 　床　　：防水モルタル、板張り　ほか 設　　備　：給排水 そ　の　他　：　-
床面積　（現況）	公簿にほぼ同じ。
現　況　用　途　等	階　　層　：　平家建 現　況　用　途　：　店舗（うどん屋） 間　　取　：　別紙建物間取図のとおり
建　物　の　品　等	中品等
保守管理の状態	劣（経年相当の劣化が認められる。一般住宅の内壁を取り除いて店舗（うどん屋）として利用されていたと認められ、天井の剥がれや床の汚れが見受けられる。
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を空き家状態の店舗として占有している。 ・下屋（食事スペース）の一部が物件3土地に越境している可能性がある。 （詳細は現況調査報告書のとおり）
特　記　事　項	・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・対象建物については、吹付けアスベスト等が使用されている可能性は低いが、アスベストを含有する成形板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の分析調査を要する。

（物件12）

区　　分	附属建物　符号1
建築時期　及び 経　済　的　残 存　耐　用　年　数	建　築　年　月　日　：　主である建物に同じ 経　過　年　数　：　約　38　年 経済的残存耐用年数　：　ほぼ満了状態
仕　　様	構　　造　：木造 屋　　根　：スレート葺 外　　壁　：鋼板 内　　壁　：合板　ほか 天　　井　：石膏ボード　ほか 床　：コンクリート土間、合板 設　　備　：　- そ　の　他　：　-
床面積　（現況）	公簿にほぼ同じ。
現　況　用　途　等	階　　層　：　平家建 現　況　用　途　：　物置 間　　取　：　別紙建物間取図のとおり
建　物　の　品　等	中品等
保守管理の状態	普通（経年劣化が認められる。その他の大きな不具合は見受けられない。）
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を物置として管理占有している。 （詳細は現況調査報告書のとおり）
特　記　事　項	・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・対象建物については、吹付けアスベスト等が使用されている可能性は低いが、アスベストを含有する成形板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の分析調査を要する。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）建付地等価格

①　物件1～10

目的土地の建付地価格等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
1～3, 6, 8, 10	17,600	0.63	1,304.61	—	14,466,000
4, 5, 9			473.12	0.80	4,197,000
7			291.18	0.85	2,744,000

（千円未満四捨五入）

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査・基準地　　高松（県）－２５

標準価格	時点修正	標準化補正	地域格差		
29,000 円/㎡ ×	100／100 ×	100／100 ×	100／165	≒	17,600 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：－
◇地域格差　：

接近条件（小学校等）	＋10
環境条件（周辺利用）	＋50
（相乗積）	＋65

イ　個別格差：

（物件1～10）

規模大	△30
コンクリート等施工	△10
（相乗積）	△37

ウ　地　積：　公簿数量を採用

エ　建付減価：

物件4、5、9　　△20　（経済的残存耐用年数満了の建物があるため）

物件7　　△15　（経済的残存耐用年数満了の建物があるため）

（２）建物価格（物件11、12）

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
11	主である建物	160,000	139.83	0.21	4,698,000
	附属建物符号1	110,000	約216	0.05	1,188,000
	物件11　計				**計　5,886,000**
12	主である建物	155,000	87.43	0.03	407,000
	附属建物符号1	120,000	16.41	0.05	98,000
	物件12　計				**計　505,000**

（千円未満四捨五入）

ウ　現価率

物件11　主である建物については、経過年数 約24年、経済的残存耐用年数 5年程度、残価率5%とした定額法と観察減価法（普通：±0%）を併用して、下記のとおり査定した。

（物件11　主である建物の現価率の査定）

$$\text{現価率} = [0.05 + (1-0.05) \times \frac{5}{24+5}] \times (1 - 0.0) \fallingdotseq 0.21$$

（観察減価）

物件11 附属建物符号1 については、経済的残存耐用年数はほぼ満了状態にあるが、現在も利用可能であり、残価値を5%程度と査定した。

物件12 建物 主である建物、附属建物 符号1 については、経済的残存耐用年数はほぼ満了状態にあるが、現在も利用可能であり、残価値を主である建物は3%程度、附属建物符号1は5%程度と査定した。

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
4, 5, 9	4, 197, 000	0. 5	法定地上権	2, 099, 000
7	2, 744, 000	0. 5	法定地上権	1, 372, 000

（千円未満四捨五入）

イ　土地利用権等割合

物件11建物の土地利用権等を法定地上権（土地利用権等割合は50％）と判定し、その範囲は物件4、5、9土地全体に及ぶと判断した。

物件12建物の土地利用権等を法定地上権（土地利用権等割合は50％）と判定し、その範囲は物件7土地全体に及ぶと判断した。

（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
1～3, 6, 8, 10	14, 466, 000	±0	1.0	1.0	0.6	8, 680, 000
4, 5, 9	4, 197, 000	△2, 099, 000	1.0	1.0	0.6	1, 260, 000
7	2, 744, 000	△1, 372, 000	1.0	1.0	0.6	820, 000
11	5, 886, 000	＋2, 099, 000	1.0	1.0	0.6	4, 790, 000
12	505, 000	＋1, 372, 000	1.0	1.0	0.6	1, 130, 000
一括価格（合計）						16, 680, 000

1～3, 6, 8, 10	1	面積により按分（端数処理あり）	804㎡ ／ 1304.61㎡	5, 360, 000
	2		15㎡ ／ 1304.61㎡	100, 000
	3		430㎡ ／ 1304.61㎡	2, 860, 000
	6		20㎡ ／ 1304.61㎡	130, 000
	8		17㎡ ／ 1304.61㎡	110, 000
	10		18.61㎡ ／ 1304.61㎡	120, 000
4, 5, 9	4	面積により按分	296.38㎡ ／ 473.12㎡	790, 000
	5		109.73㎡ ／ 473.12㎡	290, 000
	9		67.01㎡ ／ 473.12㎡	180, 000

（万円未満四捨五入）

ウ 占有減価修正　－

エ 市場性修正　－

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　地価公示価格等

番　　号	：	高松（県）－２５
所　　在	：	高松市御厩町字津内852番9
価　　格	：	29,000 円/㎡
位　　置	：	琴電琴平線円座駅の北西方約2.9ｋｍ
価格時点	：	令和7年7月1日
地　　積	：	174 ㎡
供給処理施設	：	水道
接面街路	：	西 4m市道
都市計画区分		非線引都市計画区域内
用途指定等	：	無指定（60、100）
地域の概要	：	小規模住宅のほか農地等が見られる小学校に近い住宅地域

２　固定資産税評価額　　（令和　8　年度）

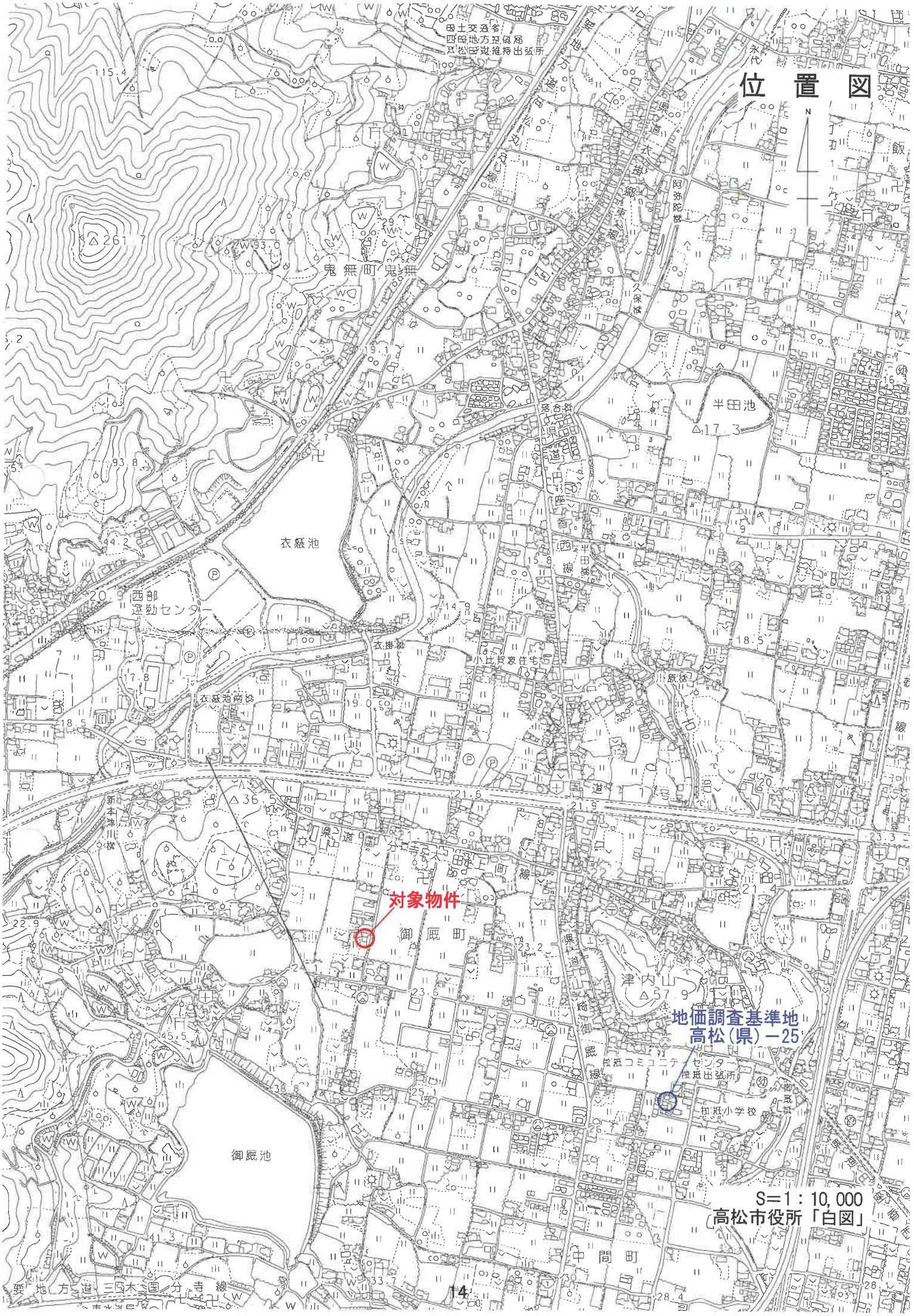
物件1	522,583 円
物件2	172,665 円
物件3	48,719 円
物件4	3,411,630 円
物件5	1,263,102 円
物件6	230,220 円
物件7	3,351,772 円
物件8	195,687 円
物件9	771,352 円
物件10	214,219 円
物件11主建物	3,911,727 円
物件11付属1	2,404,406 円
物件12主建物	1,451,981 円
物件12付属1	58,360 円

※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　建物図面写、各階平面図写
4　土地建物位置関係図
5　建物間取図

以　上


位置図
N
対象物件
地価調査基準地
高松(県)－25
S=1：10,000
高松市役所「白図」
鬼無町鬼無
半田池
衣掛池
西部
運動センター
御厩町
御厩池
津内山
中間町
地方道 三木国分寺線

公　図　写
法第14条第1項



S = 1 / 500

各階平面図

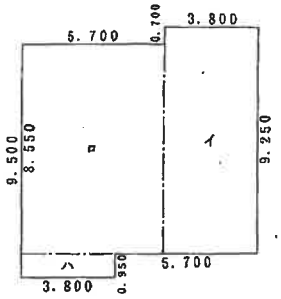
315276

家屋番号	1121番2の1
建物の所在	高松市御厩町字道上1121番地2、同番地3、同番地7

各階平面図→1/2

（附録八号―四・五）

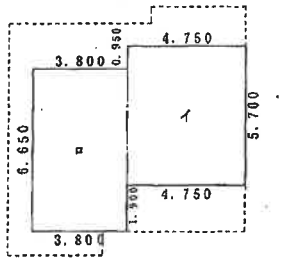
主たる建物
1階



求積表

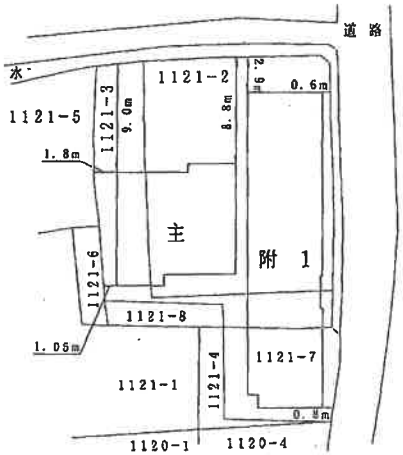
イ	3.800	× 9.250	=	35.150000
ロ	5.700	× 8.550	=	48.735000
ハ	3.800	× 0.950	=	3.610000
合計				87.495000
床面積				87.49㎡

2階



求積表

イ	4.750	× 5.700	=	27.075000
ロ	3.800	× 6.650	=	25.270000
合計				52.345000
床面積				52.34㎡



※B4判をA4判に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（香川県土地家屋調査士会用紙）

平成14年3月11日登記

16

各階平面図

315277

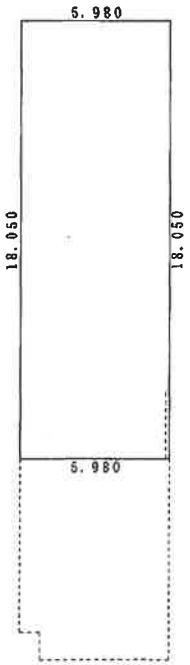
家屋番号	1121番2の1
建物の所在	高松市御厩町字道上1121番地2、同番地3、同番地7

建物図面
各階平面図 → 2/2

（附録八号―四・五）

1枚目と同様

2階



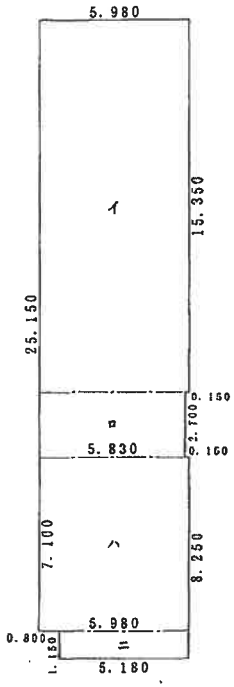
求積表

5.980 × 18.050 = 107.939000

合計 107.939000

床面積 107.93㎡

附属建物 1
1階



求積表

イ	5.980	× 15.350	=	91.793000
ロ	5.830	× 2.700	=	15.741000
ハ	5.980	× 7.100	=	42.458000
ニ	5.180	× 1.150	=	5.957000

合計 155.949000

床面積 155.94㎡

※B4判をA4判に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（香川県土地家屋調査士会用紙）

昭和/平成 14年 3月 1日登記

17

各階平面図

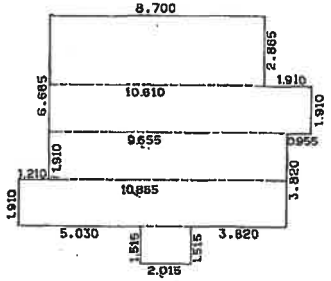
315278

家屋番号	1121－5
建物の所在	高松市御厩町字道上１１２１番地５

建物図面 各階平面図

（附録八号―四・五）

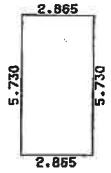
主



床面積

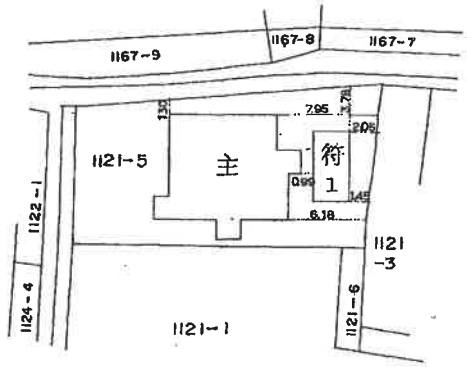
8.700 X 2.865	=	24.925500
10.610 X 1.910	=	20.265100
9.655 X 1.910	=	18.441050
10.865 X 1.910	=	20.752150
2.015 X 1.515	=	3.052725
合計		87.436525 m²
床面積		87.43 m²

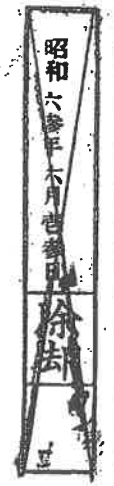
符１



床面積

2.865 X 5.730	=	16.416450
合計		16.416450 m²
床面積		16.41 m²





※B4判をA4判に縮小

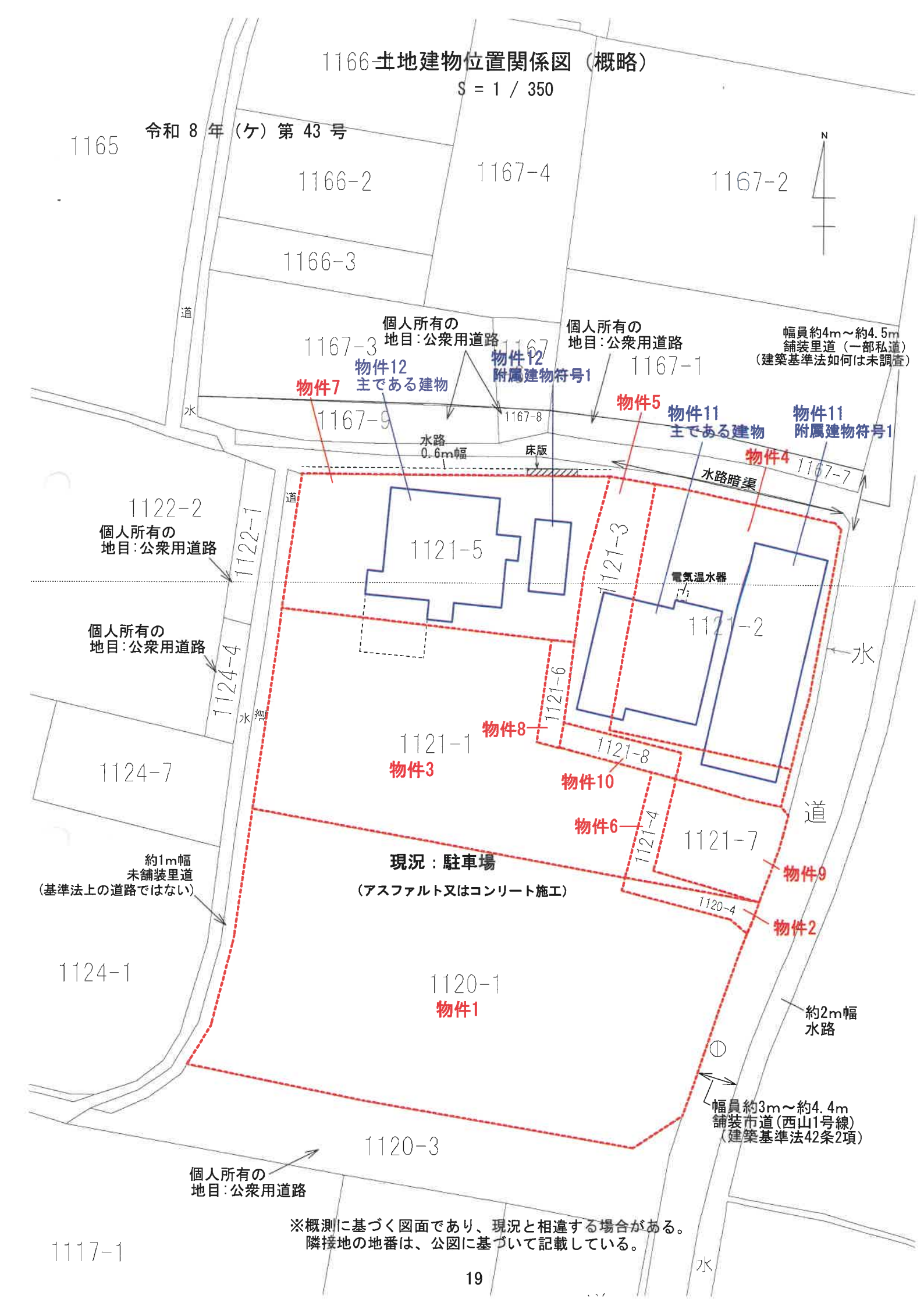
作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（香川県土地家屋調査士会用紙）

平成63年6月13日登記

18



※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）

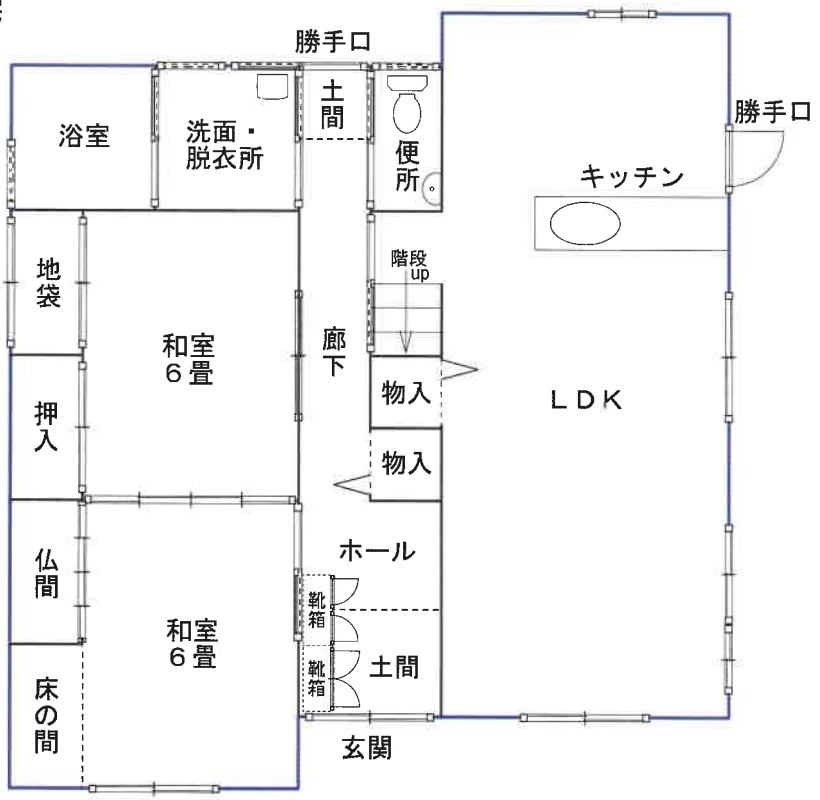
S = 1 / 100

令和 8（ケ）第 43 号

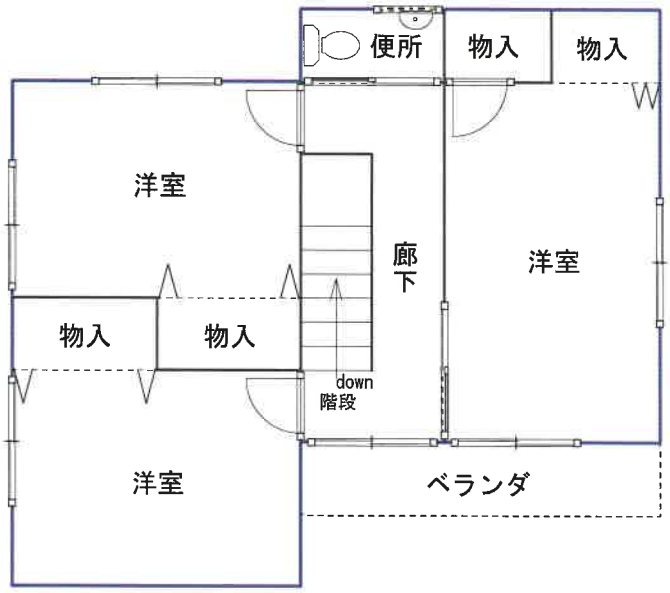
物件11　主である建物

居宅

1階



2階



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

建物間取図（概略）

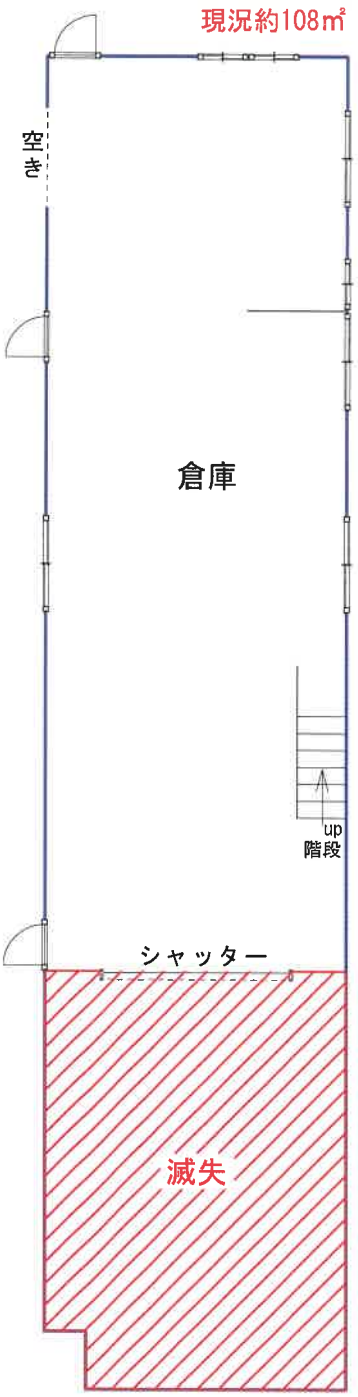
S = 1 / 150

令和 8（ケ）第 43 号

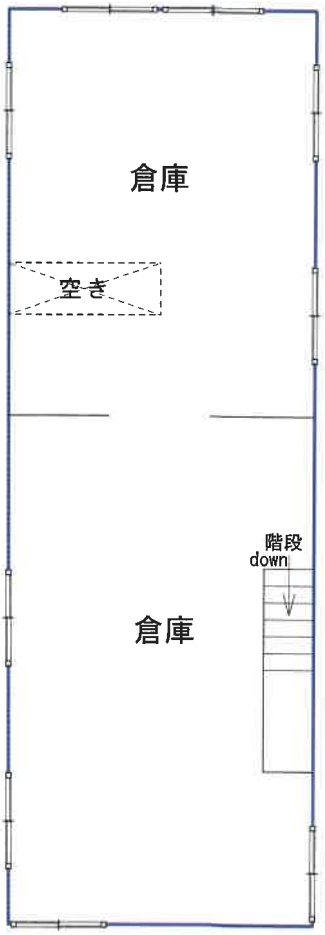
物件11　附属建物符号1

倉庫

1階



2階



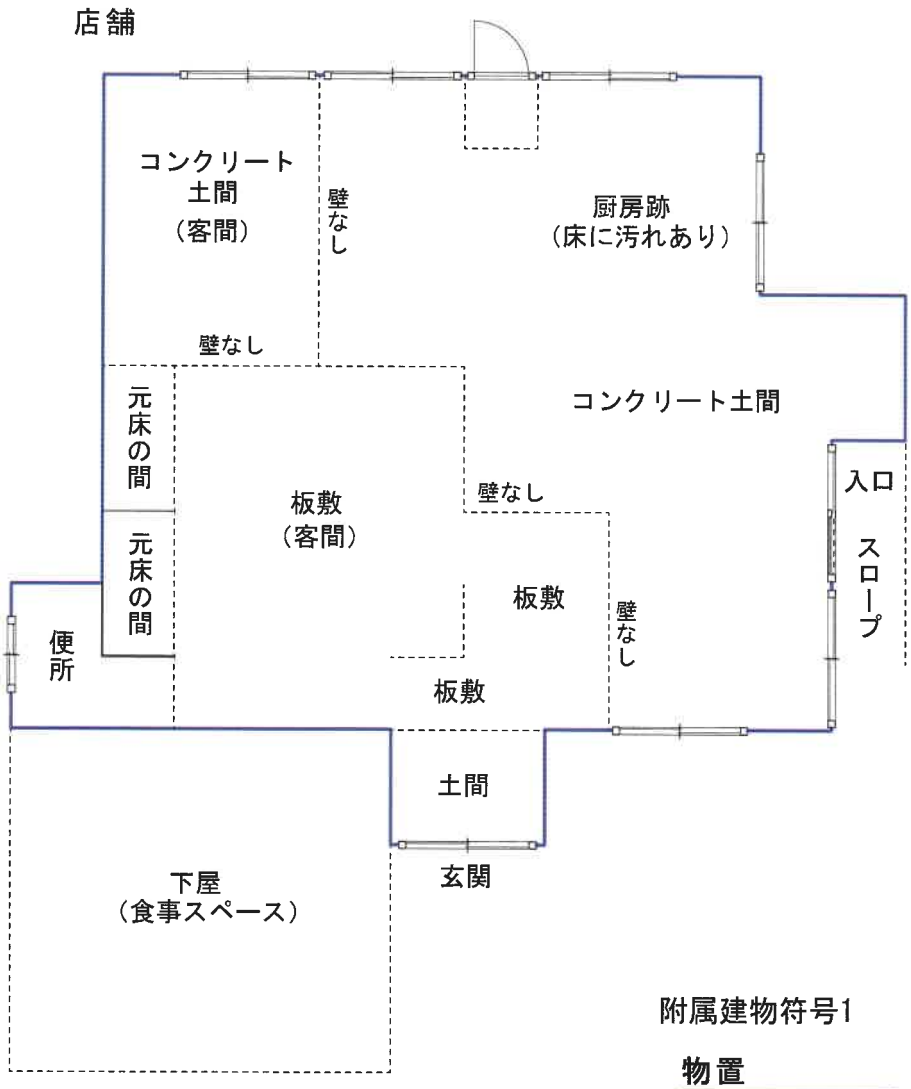
※概略図であり、現況と相違する場合がある。

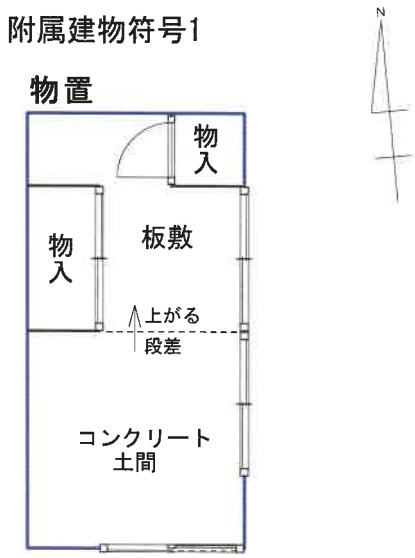
建物間取図（概略）

S = 1 / 100

令和 8（ケ）第 43 号

物件12　主である建物





※概略図であり、現況と相違する場合がある。