

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

2 所 在 善通寺市善通寺町七丁目
地 番 189番6
地 目 宅地
地 積 77.82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

物件明細書

令和 7年11月10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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

北西側を除き、隣地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

2 所 在 善通寺市善通寺町七丁目
地 番 189番6
地 目 宅地
地 積 77.82平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第70号
令和7年9月26日受理
令和7年10月17日提出



現況調査報告書

(物件2)

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

2 所 在 善通寺市善通寺町七丁目
地 番 189番6
地 目 宅地
地 積 77.82平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■D (共有者A成年後見人)</p>	<p>1 本件物件2土地については、従前、Aが草刈りをしたりして管理していたようです。その後、Bにも管理をしてもらいたいということで、現在はBに草刈り等の管理をしてもらっています。</p> <p>2 周囲の土地との境界については、各地点に境界標があり、土地内にも杭があったと思います。</p> <p>3 隣地である189-1の土地所有者がだれかは承知していません。</p>
<p>■E (共有者Bの子)</p>	<p>1 本件物件2土地については、私自身や私が業者を使って、草刈りをするなど管理しています。</p> <p>2 隣地である189-1の土地との境界ははっきりせず、草刈りをするときは、境界線と思われるところからやや広めに草刈りをしています。土地の中には境界杭のようなものはなかったと思います。</p> <p>3 隣地である189-1の土地所有者がだれかは承知していません。</p>
<p>■丸亀警察署交通課</p>	<p>本件物件2土地の前に、道路標識が存在していることは確認しました。本件物件を購入された方が、道路標識が邪魔になり、移設して欲しいということであれば、当課にご相談いただきたい。移設自体は可能だと思いますが、現実に移設するまでには半年くらいはかかる可能性が高いのでご承知おきいただきたい。</p>
<p>■F (189-1登記名義人の子の妻)</p>	<p>1 私は、189-1の登記名義人の子の妻です。登記名義人は既に死亡しており、私の夫も死亡しております。</p> <p>2 私ども夫婦は、かつて、189-1土地ににあった居宅で生活していた時期もありますが、随分前に家を取り壊し、更地となっています。私ども夫婦は県外で居住するようになりましたので、現在は、ときどき、県内在住の義妹が草刈りなどをしてくれているのではないかと思います。なお、私ども居住当時、物件2土地にも居宅がありました。居住者の名前程度は覚えていますが、その土地についての詳細は承知していません。</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

執行官の意見

-
- 1 本件物件2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 本件物件2土地は、非線引都市計画区域内に存在し、北西側を幅員約5.2mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に、北東側を幅員約0.9mの舗装農道（法定外公共物）に、それぞれ接道している。
 - 3 本件土地の範囲は、北西側を除いて、現況上判然としない。北側、北西側、南東側3地点の境界標は確認できたが、南西側土地内の境界杭は発見することができなかった。14条1項地図が存在している。
 - 4 本件土地は、目的外土地（189-1）と一体となっているように見受けられ、同じように雑草が繁茂している状況である。また、北西側の中央付近には、道路標識が存在している。丸亀警察署交通課によると、「本件物件を購入された方が、道路標識が邪魔になり、移設して欲しいということであれば、当課にご相談いただきたい。移設自体は可能だと思いますが、現実に移設するまでには半年くらいは要する可能性が高いのでご承知おきいただきたい。」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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月30日(火) 9:00-9:10	高松法務局丸亀支局	周辺土地等調査
令和7年9月30日(火) 10:20-10:50	善通寺市役所	公法上の規制等調査
令和7年9月30日(火) 10:55-11:15	物件1所在地	物件確認、写真撮影
令和7年9月30日(火) 11:20-11:35	物件2所在地	物件確認、写真撮影
令和7年9月30日(火) 11:50-12:10	丸亀警察署	道路標識の移設調査
令和7年9月30日(火) 13:30-13:50	広域水道企業団中讃ブ ロック統括センター	給配水管等調査
令和7年9月30日(火) 14:10-14:20	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年9月30日(火) 15:30-15:40	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年10月6日(月) 10:00-10:40	物件1所在地	物件調査、写真撮影、評価人同行
令和7年10月6日(月) 10:45-11:30	物件2所在地	物件調査、写真撮影、評価人同行
令和7年10月14日(火) 16:20-16:50	当庁	Dから聴取(電話)
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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

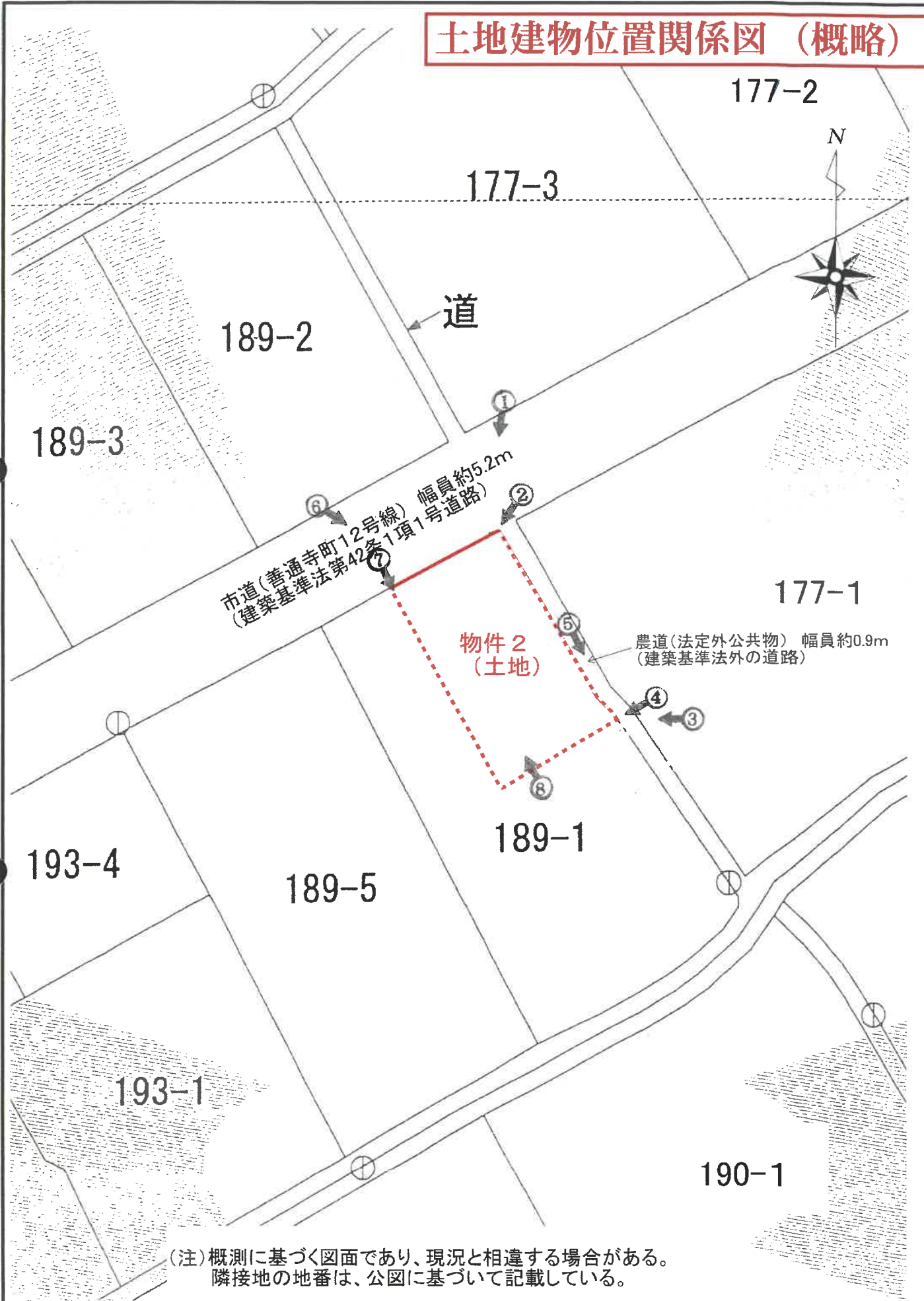
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月15日(水) 11:45-11:50	当庁	Eから聴取(電話)
令和7年10月15日(水) 12:00-12:20	当庁	Bから聴取(電話)
令和7年10月17日(金) 15:10-15:20	当庁	Fから聴取(電話)

(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 を立ち会わせ、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

土地建物位置関係図 (概略)



(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。

←○ 写真撮影位置・方向

(S=1:250)

1



物件 2 土地の外観

2

境界標



物件 2 北側付近の状況

(8 枚目)

3



物件 2 南東側の状況

4

境界標



物件 2 南東側境界付近の状況

5



物件 2 南東側付近の状況

6



物件 2 北西側の状況

(10 枚目)

7



物件2北西側の境界標の状況

8



物件2南東側の状況

令和7年 (ケ) 第70号
令和7年10月6日 現地調査
令和7年10月10日 評価



高松地方裁判所 御中

評 価 書

【 物件 2 】

評価人 不動産鑑定士

鳥 飼 和 彦

第1 評価額

評 価 額	
物件 2	金 1, 5 9 0, 0 0 0 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
2	所在地 地目 地積	善通寺市善通寺町七丁目 189番6 宅地 77.82㎡	同左
番号	特記事項		
2	物件2の範囲は、北西側境界を除いて現況上判然としない。 なお、法務局備え付けの地図（法第14条1項地図）は存在する。		

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2）

位置・交通	J R土讃線「善通寺」駅の西方約1 k m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象物件は善通寺市の中心市街地内の住宅地域に所在する。近隣地域は、戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域であるが空地も散見される。	
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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域（非線引） 商業地域 80% 400% 準防火地域 －
画地条件	面積：77.82 m ² （公簿地積） 間口：約6.2 m 奥行：約12 m 形状：ほぼ台形 地勢：ほぼ平坦地	
接面道路の状況	北西側：幅員約5.2 m舗装市道（善通寺町12号線）へ等高に接面。（建築基準法第42条1項1号道路） 北東側：幅員約0.9 m舗装農道（法定外公共物）へ等高に接面。（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂した状態の更地である。 ・隣地の状況は、南西側及び南東側は未利用地、北東側は農道を介して空地等、北西側は市道を介して戸建住宅地である。 	
供給処理施設	上水道：有り ガス配管：引込可 下水道：接続可	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・埋蔵文化財の有無： 善通寺市役所教育委員会生涯学習課によれば、文化財保護法に規定される周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ・土壌汚染の可能性： ヒアリング、旧住宅地図、登記等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。 	

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2)

目的土地の基礎となる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	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	34,000	1.00	77.82	—	2,646,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 善通寺-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$36,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/107 \div 34,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：ほぼ標準的な画地である。

◇地域格差：環境条件 +7% (1.07)

イ 個別格差：角地 ±0% (1.00)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：—

2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

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
2	2,646,000	—		1.00	0.6	1,590,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 地価公示価格等〔善通寺－1〕

所 在：善通寺市上吉田町四丁目1238番9「上吉田町4－8－9」
価 格：36,400円/m²
位 置：JR土讃線「善通寺」駅の西方約1km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：200m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西5m私道
用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引）
第二種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート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2 1,784,568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

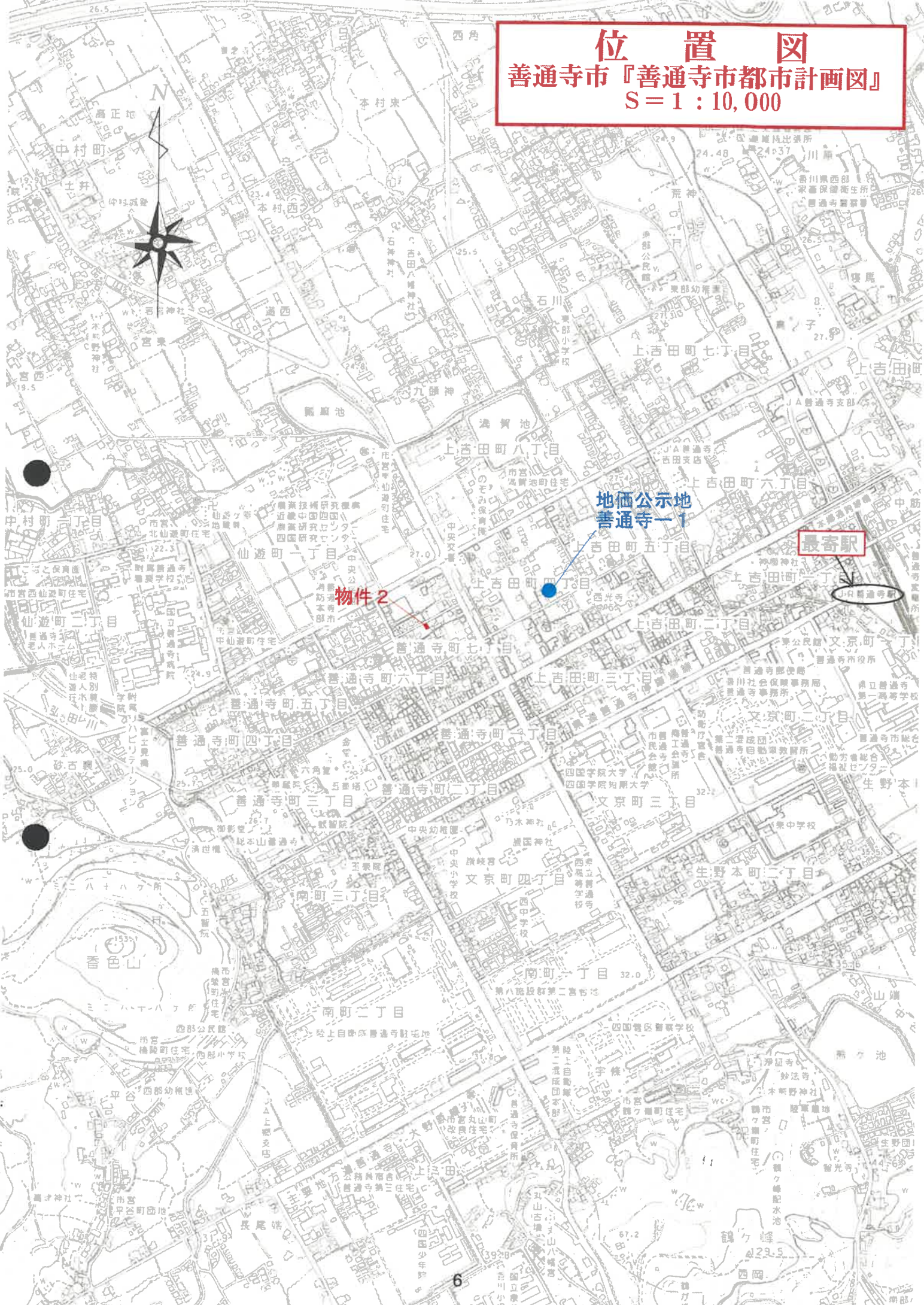
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図（概略）

以 上

位置図

善通寺市『善通寺市都市計画図』

S = 1 : 10,000

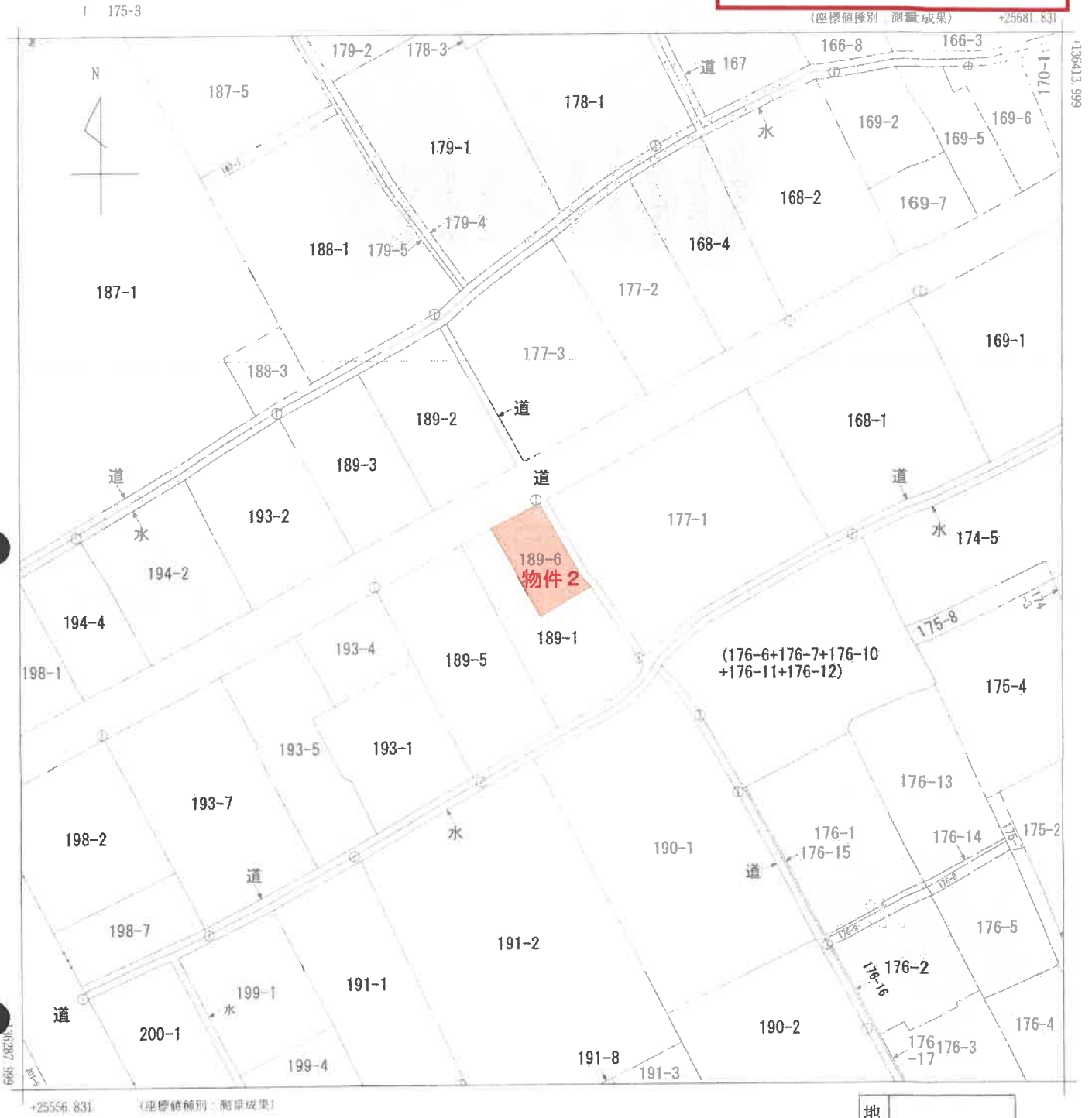


最寄駅

地価公示地
善通寺一

物件2

公図写



地番区域見出
普通寺町7丁目
普通寺町6丁目

請求部分	所在 普通寺市普通寺町七丁目				地番	189番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成21年3月			備付年月日(原図)	平成22年10月28日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
(高松法務局丸亀支局管轄)
令和7年10月1日
高松法務局

請求番号: 3-11
(1/1)

登記官

A3版をA4版に縮小

公用

土地建物位置関係図（概略）

