

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6 年 4 月 26 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 6 年 5 月 17 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 6 年 5 月 24 日 午後 4 時 30 分まで                                                              |
| 開札期日                        | 日 時<br>場 所<br>令和 6 年 5 月 29 日 午前 10 時 00 分<br>高松地方裁判所開札場                                                                    |
| 売却決定<br>期日                  | 日 時<br>場 所<br>令和 6 年 6 月 12 日 午後 1 時 30 分<br>高松地方裁判所民事部不動産執行係                                                               |
| 特別売却<br>実施期間                | 令和 6 年 5 月 30 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 6 年 6 月 5 日 午後 4 時 00 分まで                                                               |
| 買受申出の保証の<br>提供方法            | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 6 年 4 月 26 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 仲多度郡多度津町大字青木字宿地  
 地 番 7 3 5 番 1 1  
 地 目 宅地  
 地 積 3 0 5 . 7 0 平方メートル
  
- 2 所 在 仲多度郡多度津町大字青木字宿地 7 3 5 番地 1 1、7  
 3 5 番地 1  
 家屋 番号 7 3 5 番 1 1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 5 5 . 5 0 平方メートル  
 2 階 5 1 . 5 0 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建  
 床 面 積 1 9 . 9 8 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 5年12月28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, 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

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。

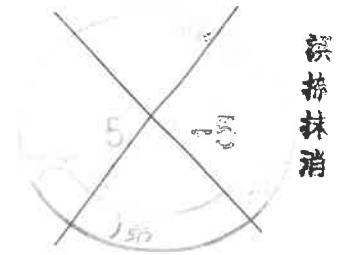


## 物 件 目 録

- 1 所 在 仲多度郡多度津町大字青木字宿地  
 地 番 7 3 5 番 1 1  
 地 目 宅地  
 地 積 3 0 5. 7 0 平方メートル
  
- 2 所 在 仲多度郡多度津町大字青木字宿地 7 3 5 番地 1 1、7  
 3 5 番地 1  
 家屋 番号 7 3 5 番 1 1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 5 5. 5 0 平方メートル  
 2 階 5 1. 5 0 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建  
 床 面 積 1 9. 9 8 平方メートル



令和5年(ケ)第57号  
令和5年11月20日受理  
令和5年12月5日提出



## 現況調査報告書

高松地方裁判所

執行官 高橋直基

(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 仲多度郡多度津町大字青木字宿地  
地 番 7 3 5 番 1 1  
地 目 宅地  
地 積 3 0 5 . 7 0 平方メートル
  
- 2 所 在 仲多度郡多度津町大字青木字宿地 7 3 5 番地 1 1、7  
3 5 番地 1  
家屋 番号 7 3 5 番 1 1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 5 5 . 5 0 平方メートル  
2 階 5 1 . 5 0 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建  
床 面 積 1 9 . 9 8 平方メートル

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |
| 住居表示           | 香川県仲多度郡多度津町大字青木735番地11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件     ） <input type="checkbox"/> （物件     ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（A） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/>構造：<br/>床面積： </div> </div>                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（A） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="text-align: center;">地方裁判所</div> <div style="text-align: center;">保管開始日    平成    年    月    日</div> </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> 支部    平成    年（    ）第    号 </div> |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |       |  |  |
|-------------------|-------|--|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等 |  |  |
| <div></div>       |       |  |  |
|                   |       |  |  |
|                   |       |  |  |

(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、現況から2枚目記載のとおり認めた。
- 2 物件1土地は、非線引きの都市計画区域内に位置し、北側に隣接する道路は幅員約13メートルの県道（建築基準法42条1項1号道路）である。
- 3 物件1土地の範囲は、現況上、ほぼ明らかである。法務局に物件1土地の地図（法第14条第1項）が備え付けられている。
- 4 物件2建物のシロアリの被害の有無は不明である。
- 5 物件2建物の主である建物の床はへこむ感じがする箇所が複数あった。建物内でペットが飼われていたと思われ、内壁等に損傷があった。
- 6 物件2建物の附属建物符号1は老朽化等によると思われる損傷があった。
- 7 物件2建物は空き家の状態であり、建物設備が正常に作動するか不明である。
- 8 物件1及び2の所有者の陳述は得られていない。

以 上

(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5年11月20日(月)<br>11:00-11:20                                                          | 高松法務局丸亀支局                      | 公簿公図等交付申請         |
| 令和5年11月20日(月)<br>11:50-12:10                                                          | 物件所在地                          | 物件確認, 写真撮影        |
| 令和5年11月21日(火)<br>13:10-13:30                                                          | 多度津町役場                         | 公法上の規制等調査         |
| 令和5年11月21日(火)<br>14:00-14:20                                                          | 香川県広域水道企業団<br>中讃ブロック統括セン<br>ター | 水道調査              |
| 令和5年11月21日(火)<br>14:50-15:10                                                          | 香川県土木部中讃土木<br>事務所              | 公法上の規制等調査         |
| 令和5年11月28日(火)<br>11:20-11:30                                                          | 物件所在地                          | 不在, 通知文書差置き       |
| 令和5年11月30日(木)<br>9:00-9:50                                                            | 物件所在地                          | 立入調査, 写真撮影, 評価人同行 |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和5年11月30日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を同行し, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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

# 土地建物位置関係図（概略）

S ≒ 250

幅員約13m舗装県道  
※建築基準法42条1項1号道路

740-1

741-3

物 件 2  
主である建物

物件 2  
附属建物  
符合1

物件 1  
土地

幅5～6m河川

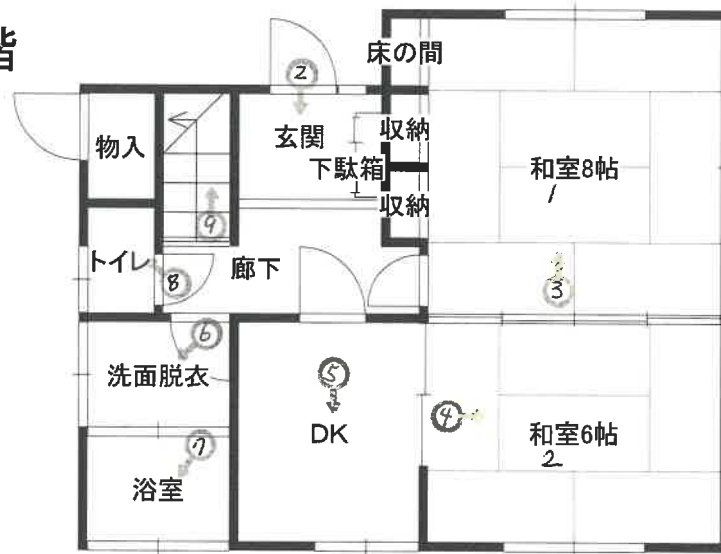
写真撮影位置・方向



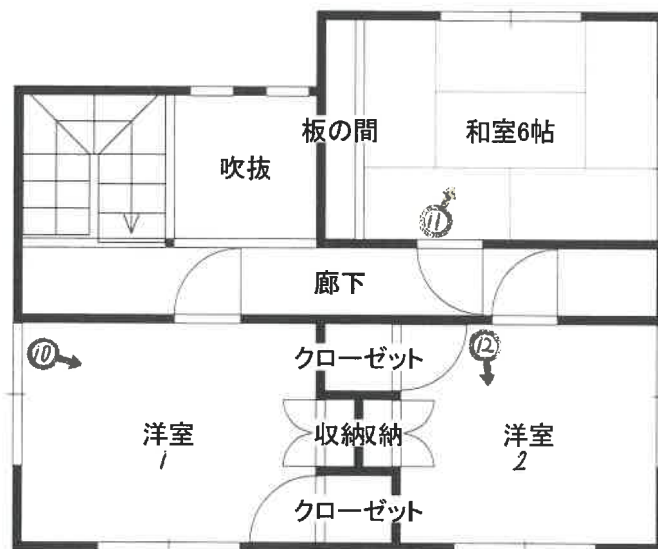
# 建物間取図(概略)

物件 2  
主である建物

1階



2階



(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。



写真撮影位置・方向

## 建物間取図(概略)

物件 2  
附属建物符号 1



(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。







1 物件2建物の主である建物の状況



2 物件2建物の主である建物の1階玄関付近の状況



3 物件2建物の主である建物の1階和室1の状況



4 物件2建物の主である建物の1階和室2の状況



5 物件2建物の主である建物の1階DKの状況



6 物件2建物の主である建物の1階洗面脱衣の状況



7 物件2建物の主である建物の1階浴室の状況



8 物件2建物の主である建物の1階トイレの状況



9 物件2建物の主である建物の階段の状況



10 物件2建物の主である建物の2階洋室1の状況





1 1 物件2建物の主である建物の2階和室の状況



1 2 物件2建物の主である建物の2階洋室2の状況



1 3 物件 2 建物の附属建物符号 1 の状況



1 4 物件 2 建物の附属建物符号 1 の状況



1 5

物件 1 土地の状況



令和5年(ケ)第57号  
令和5年11月30日 現地調査  
令和5年12月6日 評価

高松地方裁判所 御中



# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
吉 馴 征 司

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 3, 5 8 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 1 (土地)           | 金 1, 4 8 0, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (建物)           | 金 2, 1 0 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 6 1 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、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 5 8 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                             | 仲多度郡多度津町大字青木字宿地<br>7 3 5 番 1 1<br>宅地<br>3 0 5 . 7 0 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                   | 同左  |
| 2   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br><br>符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 仲多度郡多度津町大字青木字宿地 7<br>3 5 番地 1 1、7 3 5 番地 1<br>7 3 5 番 1 1<br>居 宅<br>木造瓦葺 2 階建<br>1 階 5 5 . 5 0 m <sup>2</sup><br>2 階 5 1 . 5 0 m <sup>2</sup><br>延 1 0 7 . 0 0 m <sup>2</sup><br><br>(附属建物)<br>1<br>物置<br>軽量鉄骨造スレートぶき平家建<br>1 9 . 9 8 m <sup>2</sup> | 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（物件1）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 予讃線「多度津」駅の南西方約1. 5 k m（直線距離）<br>（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多度津町中心部より南西方郊外、青木地区に位置し、県道沿いに一般住宅、営・事業所等が散在するほか、周辺には農地も見受けられる地域を形成している。当該地域においては300㎡程度の敷地に2階建程度の住宅等としての使用を標準的使用とする。景気は持ち直しているものの、不動産市況は様子見の状態が続いており、地価水準はやや弱含みで推移しているが、今後需要の回復が期待される。                                                                                                         |                                                  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                         | 非線引都市計画区域<br>用途無指定地域<br>70％<br>200％<br>—<br>特になし |
| 画 地 条 件                                                         | 面 積 305. 70㎡<br>間 口 約3. 5 m<br>奥 行 約33 m（最大）<br>形 状 不整形<br>地 勢 普通                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |
| 接面道路の状況                                                         | 北側で現況幅員約13 m舗装県道（山階多度津線、建築基準法第42条1項1号道路）とほぼ等高に接面する。系統・連続性は普通程度。                                                                                                                                                                                                                                            |                                                  |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況<br>等                                         | 物件2建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は北側上記県道を介して農地、西側農地、東側工場、南側河川、農地等である。                                                                                                                                                                                                                                            |                                                  |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道 有<br>ガ ス 配 管 無<br>下 水 道 無                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                  |
| 特 記 事 項                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1土地の範囲は現況上、ほぼ明らかである。法務局に物件1土地の地図（法第14条第1項）が備え付けられている。</li> <li>・土壤汚染については閉鎖登記簿、過去地図等による対象地の地歴調査、埋蔵文化財については多度津町生涯学習課において周知の埋蔵文化財包蔵地の確認等を行ったが、特段の事項は確認されなかったため、これらの要因については考慮外として評価する。なお、土壤汚染の有無等の詳細は専門機関の調査を要する。</li> <li>・当該物件の占有等の権利関係については現況調査報告書参照。</li> </ul> |                                                  |

## 2 建物の概況及び利用状況（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58年9月10日新築<br>経過年数 約40年<br>経済的残存耐用年数 経済的耐用年数はほぼ満了している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 仕 様             | 構 造 木造<br>屋 根 瓦葺<br>外 壁 モルタル吹付等<br>内 壁 クロス貼り等<br>天 井 クロス貼り、じゅらく等<br>床 板貼り、タタミ、フロアカーペット等<br>設 備 電気、給排水等<br>その他 特になし                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 床面積(現況)         | 1階55.50㎡、2階51.50㎡、合計107.00㎡である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 現 況 用 途 等       | 階層 2階建<br>現況用途 居宅<br>間取り (添付間取図参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 品 等             | 中位                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 保守管理の状態         | 劣る。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| そ の 他           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2建物はシロアリの被害の有無は不明である。</li> <li>・物件2建物の主である建物の床はへこむ感じがする箇所が複数あった。建物内でペットが飼われていたと思われ、内壁等に損傷があった。</li> <li>・物件2建物は空き家の状態であり、設備については、正常に作動するかどうかは不明である。</li> <li>・当該物件の占有等の権利関係については現況調査報告書参照のこと。</li> <li>・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。</li> </ul> |

## (物件 2)

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 不詳<br>経過年数 不詳<br>経済的残存耐用年数 経済的耐用年数はほぼ満了している。                                                                                                                                                                                                         |
| 仕 様             | 構 造 軽量鉄骨造<br>屋 根 スレートぶき<br>外 壁 ボード貼り等<br>内 壁 仕上げ無し<br>天 井 仕上げ無し<br>床 仕上げ無し<br>設 備 特になし<br>その他 特になし                                                                                                                                                         |
| 床面積(現況)         | 19.98 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                       |
| 現 況 用 途 等       | 階層 平家建<br>現況用途 物置<br>間取り [添付間取図参照]                                                                                                                                                                                                                         |
| 品 等             | 中位                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 保守管理の状態         | 劣る。                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書のとおり。                                                                                                                                                                                                                                               |
| そ の 他           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件 2 建物の附属建物符号 1 は老朽化によると思われる損傷があった。</li> <li>・ 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分析調査を要する。</li> <li>・ 当該物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。</li> </ul> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（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<br>価格 | 個別<br>格差 | 地 積<br>(㎡) | 建付減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----|------------|----------|------------|------|--------------|
| 1  | 22,400     | 0.72     | 305.70     | 1.0  | 4,930,000    |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 多度津（県）－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$22,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/98 \approx 22,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：……補正の必要はない。

◇地域格差：……街路条件（幅員等）▲7%、環境条件（居住環境等）+5%（相乗値）

イ 個別格差：……形状▲20%、間口・奥行の関係▲10%（相乗値）

ウ 地積：……登記数量による。

エ 建付減価：……必要なし。

#### (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を比準し、住宅設備の状況等をも勘案して求め、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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価<br>率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------|---------------------|--------------------|--------------|----------------------|
| 2  | 主である建物  | 176,000             | 107.00             | 0.05         | 942,000              |
|    | 附属建物符号1 | 88,000              | 19.98              | 0.05         | 88,000               |
| 合計 |         |                     |                    |              | 1,030,000            |

ウ 現価率

（主である建物）現況等より、経済的耐用年数を満了していると判断し、現価率を5%と判断した。

・現価率＝0.05

（未登記附属建物）現況等より、経済的耐用年数を満了していると判断し、現価率を5%と判断した。

・現価率＝0.05

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 4,930,000         | 0.50          | 法定地上権 | 2,465,000              |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除及び加<br>算 (円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------------------|
| 1         | 4,930,000           | -2,465,000                       |                 | 1.0             | 0.6              | 1,480,000                 |
| 2         | 1,030,000           | +2,465,000                       | 1.0             | 1.0             | 0.6              | 2,100,000                 |
| 一括価格 (合計) |                     |                                  |                 |                 |                  | 3,580,000                 |

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 地価調査価格 多度津（県）－2  
所 在：仲多度郡多度津町大字青木字川関241番33  
価 格：22,000円/㎡  
位 置：JR予讃線「多度津」駅の南西方約3.3km（道路距離）  
価 格 時 点：令和5年7月1日  
地 積：254㎡  
供給処理施設：水道、ガス  
接 面 街 路：南西側5.2m町道  
用途指定等：（都）（70、200）  
地 域 の 概 要：周辺に農地が多い郊外の中規模分譲住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和5年度）  
物件1：3,537,254円  
物件2：1,456,779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
- 5 建物間取図

以 上



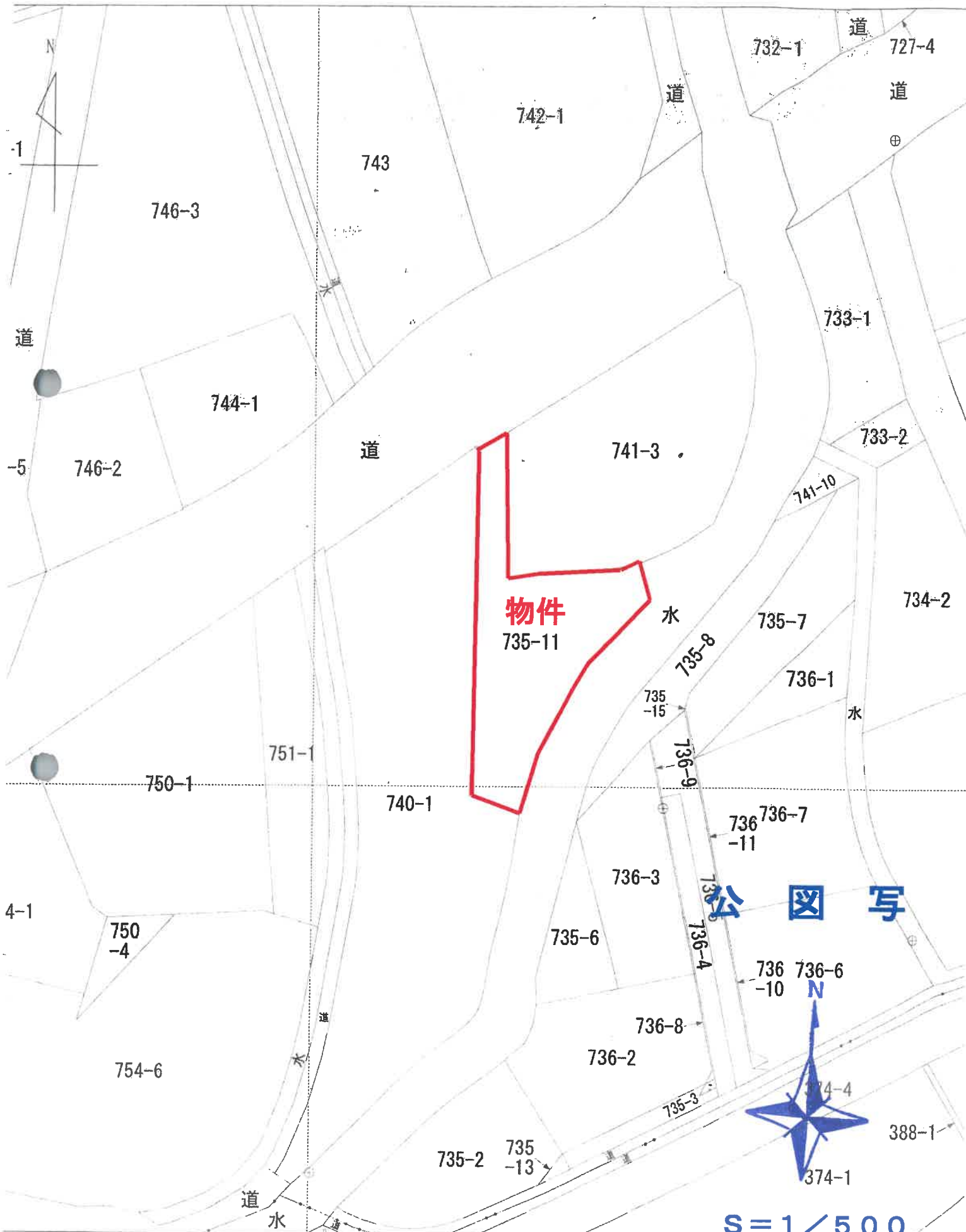
多度津町

物件

基準地NO. 2

位置図

S = 1/25000


$$S = 1/500$$

圖面階各

面义

735番!!

番屋家

仲多度郡多度津町大字青木字宿地735番地11、735番地12



車積表

|   |           |        |             |
|---|-----------|--------|-------------|
| ⑤ | 4 500 000 | 6. 000 | 51. 000 000 |
| ⑥ | 4 500 000 | 1. 000 | 4. 500 000  |
| ⑦ |           |        | 55. 500 000 |

床面積



求積表

|     |   |       |   |           |
|-----|---|-------|---|-----------|
| (C) | 8 | 500 x | 6 | 000       |
| (C) | 4 | 500 x | 1 | 000       |
| (C) | 2 | 00 x  | 2 | 000       |
| =   |   |       |   |           |
| \$  |   |       |   | 51,500.00 |

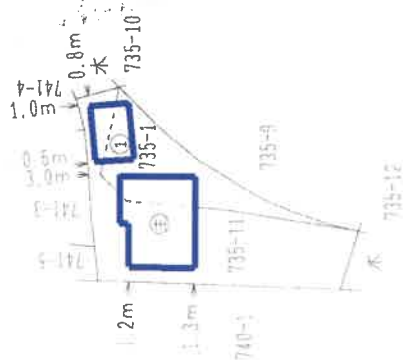
床面積

求積表

5 400 000 700 16.980000

床面積

19.98 m



著作

縮尺

~~052~~  
1

人言甲

緒

~~1/005~~

# 土地建物位置関係図（概略）

S ≒ 250

幅員約13m舗装県道  
※建築基準法42条1項1号道路

741-3

740-1

物 件 2  
主である建物

物件2  
附属建物  
符合1

幅5～6m河川

物件1  
土地





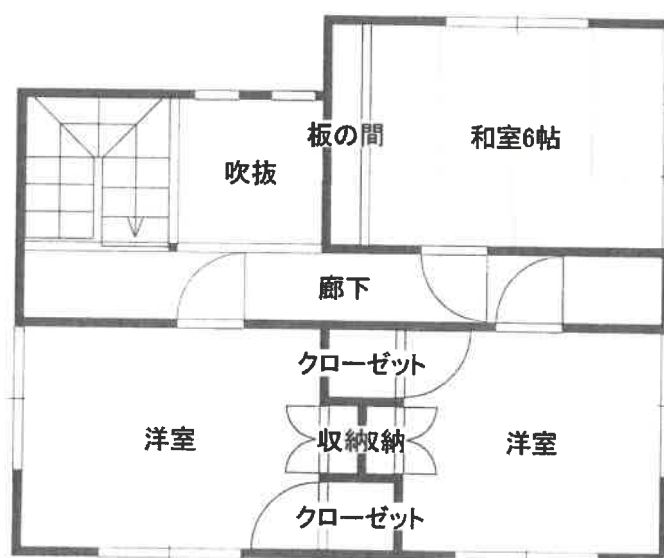
# 建物間取図(概略)

物件 2  
主である建物

1階



2階

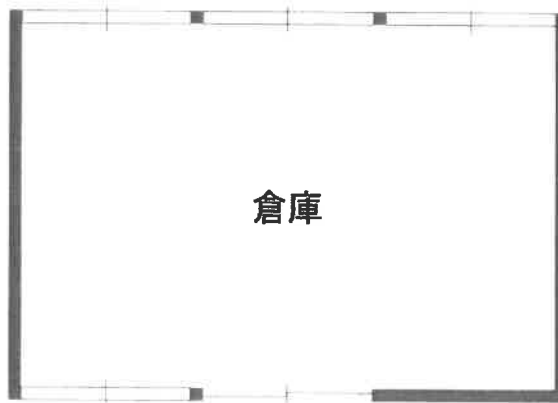


(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。



# 建物間取図(概略)

物件 2  
附属建物符号 1



(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。

