

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 平 野 利江子

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 令和 6年 5月24日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6年 6月12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 6年 5月30日 午前 9時00分から 令和 6年 6月 5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 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 5 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	798,000 638,400	一括	159,600	30,139	0
1	245,000				
2	126,000				
3	7,000				
4	231,000				
5	189,000				



物件目録

- | | | | |
|---|--------|----------------------------|--------------------|
| 1 | 所在地 | 小豆郡土庄町大部字石ノ前 | |
| | 地番 | 甲 2 0 6 4 番 1 | |
| | 地目 | 宅地 | |
| | 地積 | 4 5 2. 0 1 平方メートル | |
| 2 | 所在地 | 小豆郡土庄町大部字石ノ前 | |
| | 地番 | 甲 2 0 6 4 番 2 | |
| | 地目 | 宅地 | |
| | 地積 | 2 3 2. 5 1 平方メートル | |
| 3 | 所在地 | 小豆郡土庄町大部字上庄 | |
| | 地番 | 甲 2 1 4 8 番 2 | |
| | 地目 | 宅地 | |
| | 地積 | 1 3. 8 3 平方メートル | |
| 4 | 所在地 | 小豆郡土庄町大部字石ノ前甲 2 0 6 4 番地 1 | |
| | 家屋番号 | 2 0 6 4 番 1 | |
| | 種類 | 居宅 | |
| | 構造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床面積 | 1 階 | 1' 2 8. 6 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 7 6. 6 1 平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 5 | |
| | 種 類 | 倉庫 | |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 6 . 5 2 平方メートル

5 所 在 小豆郡土庄町大部字石ノ前甲 2 0 6 4 番地 2

家屋 番号 2 0 6 4 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9 0 . 1 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 9 3 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 6年 1月22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 利江子

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

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, 2】

物件1及び2の一団の土地と北東側隣地(地番甲2051番)との境界が不明確である。

【物件番号3】

東側里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 小豆郡土庄町大部字石ノ前
地 番 甲 2 0 6 4 番 1
地 目 宅地
地 積 4 5 2 . 0 1 平方メートル

- 2 所 在 小豆郡土庄町大部字石ノ前
地 番 甲 2 0 6 4 番 2
地 目 宅地
地 積 2 3 2 . 5 1 平方メートル

- 3 所 在 小豆郡土庄町大部字上庄
地 番 甲 2 1 4 8 番 2
地 目 宅地
地 積 1 3 . 8 3 平方メートル

- 4 所 在 小豆郡土庄町大部字石ノ前甲 2 0 6 4 番地 1
家屋 番号 2 0 6 4 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 8 . 6 9 平方メートル
2 階 7 6 . 6 1 平方メートル
(附属建物)
符 号 5
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52 平方メートル

5 所 在 小豆郡土庄町大部字石ノ前甲 2064 番地 2

家屋 番号 2064 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 90.14 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 93 平方メートル



令和5年(ケ)第61号
令和5年12月4日受理
令和5年12月25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 小豆郡土庄町大部字石ノ前
地 番 甲 2 0 6 4 番 1
地 目 宅地
地 積 4 5 2 . 0 1 平方メートル
- 2 所 在 小豆郡土庄町大部字石ノ前
地 番 甲 2 0 6 4 番 2
地 目 宅地
地 積 2 3 2 . 5 1 平方メートル
- 3 所 在 小豆郡土庄町大部字上庄
地 番 甲 2 1 4 8 番 2
地 目 宅地
地 積 1 3 . 8 3 平方メートル
- 4 所 在 小豆郡土庄町大部字石ノ前甲 2 0 6 4 番地 1
家屋 番号 2 0 6 4 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 8 . 6 9 平方メートル
2 階 7 6 . 6 1 平方メートル
(附属建物)
符 号 5
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52平方メートル

5 所 在 小豆郡土庄町大部字石ノ前甲2064番地2

家屋 番号 2064番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 90.14平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	香川県小豆郡土庄町大部甲2064番地1			
土 地	物件1, 2			
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 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(物件4, 5)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4			
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住居として使用している ☐ 「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	香川県小豆郡土庄町大部甲2064番地1			
土地	物件1, 2			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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5			
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) 年月日不詳の北側部分の増築により ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約3㎡増加し 約93㎡となっている			
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住居として使用している ☐ 「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 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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

(4 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
■A (債務者兼所有者)	1 私は本件物件1～5土地建物の所有者です。 2 物件4, 5建物には現在は私が子供達と暮らしています。 3 物件1～5土地建物は、平成29年に購入しました。物件4建物は10年以上前に建てられたと前所有者から聞いています。物件5建物は登記簿記載(昭和53年築)に建てられたものと聞いています。 物件4, 5建物共に、相当に老朽化しています。建物内はあちこちら損傷しています。物件4建物については私が購入した時に1階北東部分の土間部分の底上げをしてキッチンを作りましたが、全体的な改修はできていない状態です。建物自体の傾きがあるので、引き戸等の隙間はあちこちにあります。物件5建物についても全体的に損傷していますが、特に床の抜けている箇所が散見される状態で、床を歩くときに注意が必要な状況です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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 土庄町役場及び香川県小豆総合事務所での調査によると、本件土地は都市計画区域外に存在し、物件3土地の東側を幅員約1.5mの舗装里道（法定外公共物）に接道している。
香川県小豆総合事務所での調査によると、『本件物件1, 2, 3土地は土砂災害防止法の土砂災害警戒区域（いわゆるイエローゾーン）に該当しています。行政上の規制等はありませんが詳細については当事務所までご照会ください。』とのことであった。
- 3 物件1, 2土地相互の境界については現況上判然としないが、一団の土地としての北東側境界部分（目的外土地（甲2051番）との境界線）を除きほぼ明らかである。物件3土地については、東側線（法定外公共物との境界）を除きほぼ明らかである。
物件3土地東側の舗装道路から物件3土地を通り、物件1, 2土地へは水路（法定外公共物）上の水路橋を通過して出入りするようになっている。当該水路橋について、土庄町建設課での調査では、「当町では水路幅が3mを超える場合のみ占有使用料を徴収しています。本件の水路は約1m程度の幅ということでしたので、占有許可申請の必要はありません。」とのことであった。
- 4 物件4建物については、経年（築後約100年以上経過）劣化が見受けられ、全体的に損傷箇所が散見される。特に建具の立て付けは悪く建物全体的に傾きのあることが推測される。
物件5建物については、経年（築後約46年経過）劣化が見受けられ、全体的に損傷箇所が散見される。特に床に踏み抜けそうな箇所が散見される。
物件4, 5建物は、渡り廊下（物件5建物増築部分）によって行き来ができるようになっているものの、遮蔽することによってそれぞれが独立して存在することが可能であることから、合体状態にあるとは言えないものと思料する。
- 5 物件4建物の北側には井戸が存在するが、当該井戸が利用可能か、また飲用可能かについては判然としない。
※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2, 3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12月6日(水) 10:00-10:30	土庄町役場	公法上の規制等調査
令和5年12月6日(水) 10:40-10:50	香川県小豆総合事務所	公法上の規制等調査
令和5年12月6日(水) 11:30-11:45	小豆島町池田 香川県水道企業団小豆 ブロック総括センター	上水道関係調査
令和5年12月14日(木) 8:40-9:00	法務局	公図公簿等閲覧等調査
令和5年12月14日(木) 11:30-12:00	物件所在地	接道外観等調査
令和5年12月19日(火) 13:10-15:00	物件所在地	立入調査(所有者立会) 評価人同行
令和年月日() :-:		

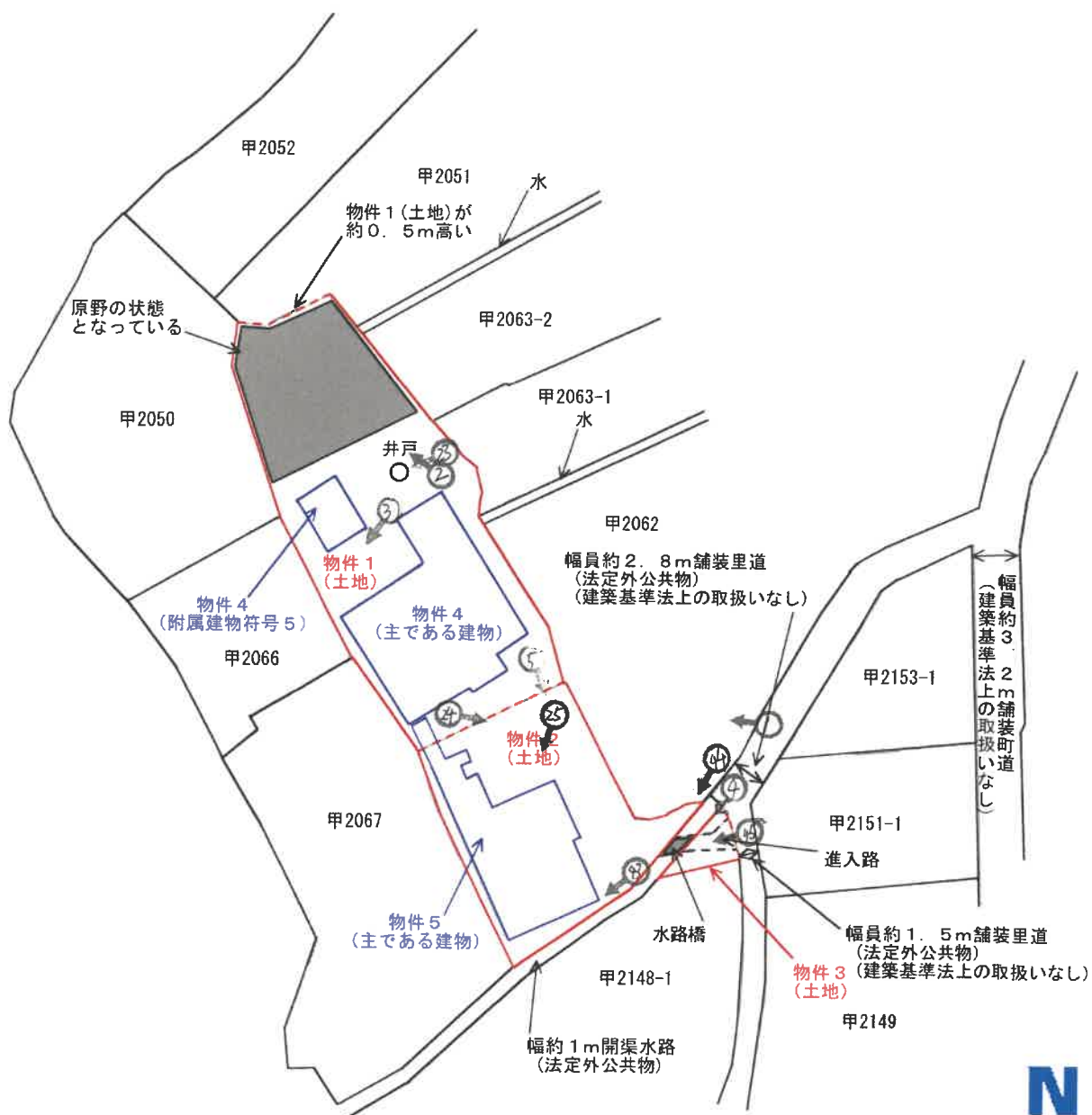
(特記事項)

- ☐ 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 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。
- ☐ 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

(7 枚目)

土地建物位置関係図 (概略)



N



S≒1:500

※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。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

(8 枚目)

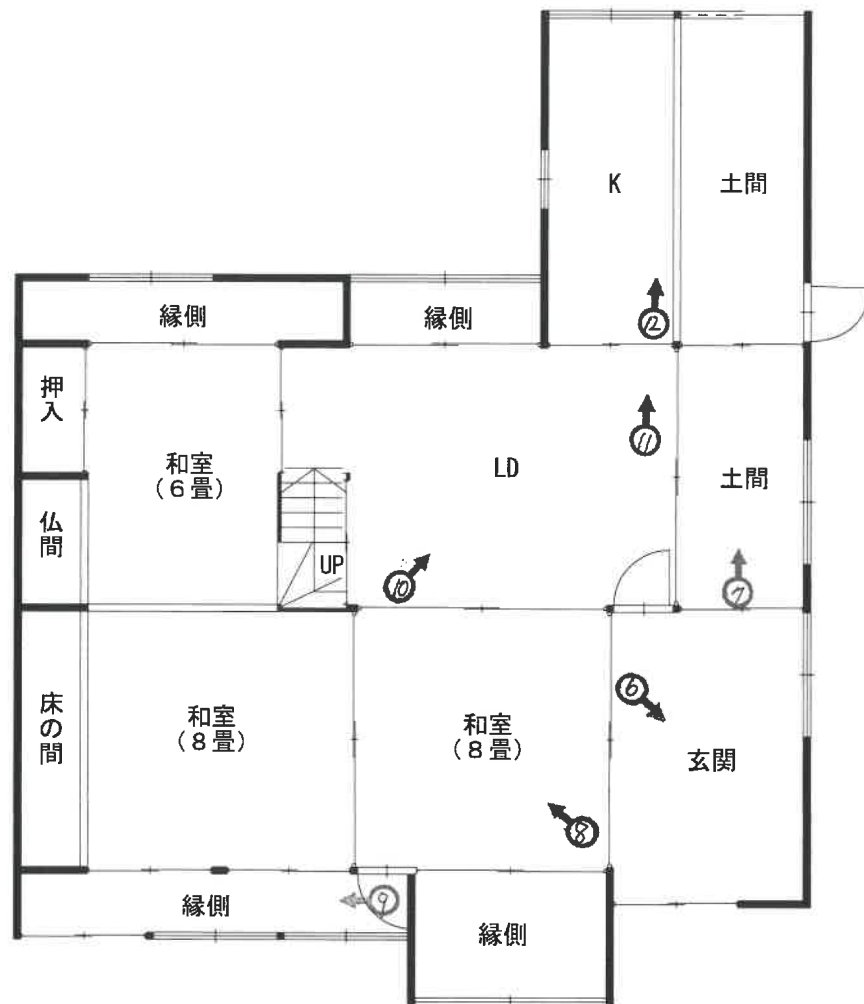


写真撮影位置・方向

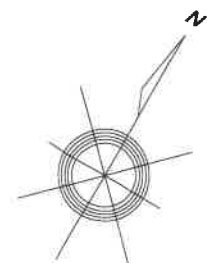
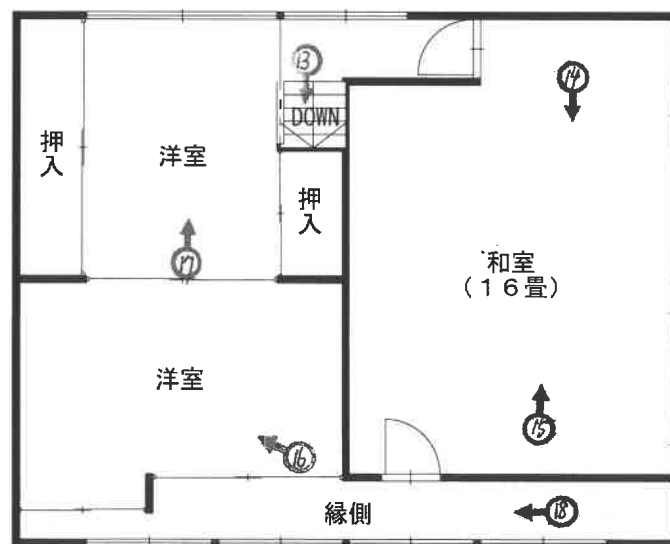
建物間取図 (概略)

物件 4 (主である建物)

1F



2F



※概略図あり、現況と相違する場合がある。

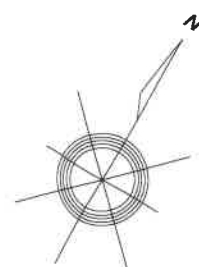
(9 枚目)



写真撮影位置・方向

建物間取図 (概略)

物件 4 (附属建物符号 5)



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

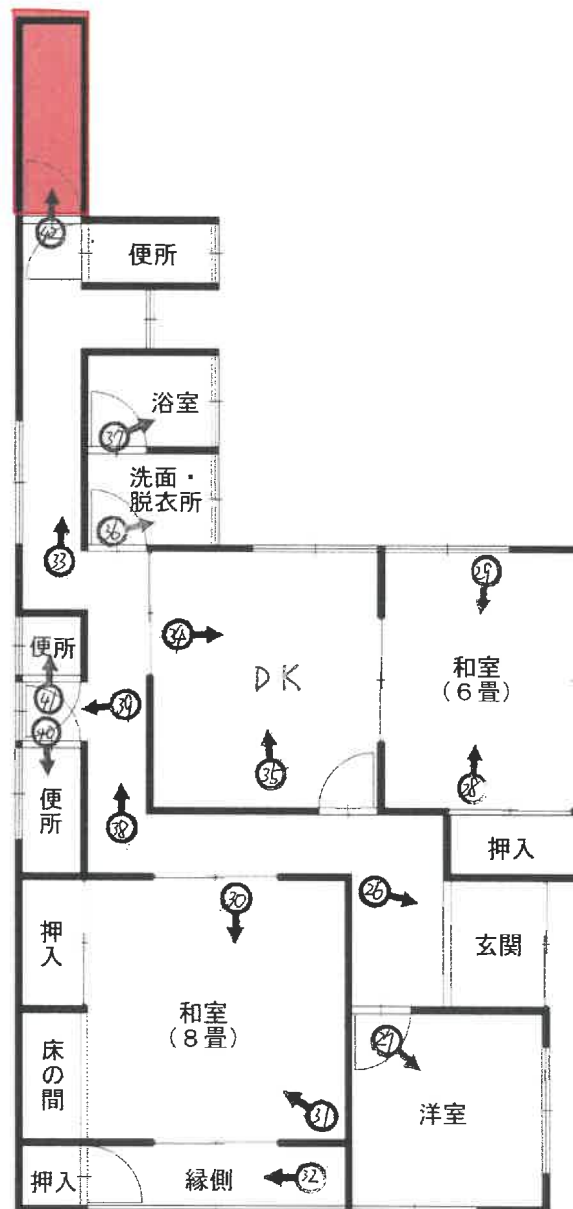
(10 枚目)



写真撮影位置・方向

建物間取図 (概略)

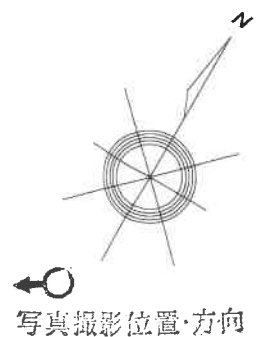
物件 5 (主である建物)



■ 未登記増築部分
約 3 m²

※概略図であり、現況と相違する場合がある。

(// 枚目)



写真撮影位置・方向

1



受命物件の状況

2

目的外土地（甲 2 0 5 1 番）



物件 1, 2 土地北側部分の状況

物件 4 主である建物

物件 1, 2

3



物件 4 主である建物北西側の状況

4

目的外土地（甲 2 1 4 8 番 1）

物件 3



物件 3 土地の状況

水路（法定外公共物）

舗装道路（法定外公共物）

物件 1, 2

5



物件 1, 2 土地内の門及び物件 4 建物へのアプローチの状況

6



物件4主である建物の1階玄関土間の状況

7



物件4主である建物の1階LD東側土間の状況

8



物件4主である建物の1階玄関土間西側和室の状況

9



物件4主である建物の1階玄関土間西側和室南西側廊下の状況

1 0



物件4主である建物の1階LDの状況
隙間

1 1



物件4主である建物の1階LDのキッチン側の引き戸の立て付けの悪い状況

1 2



物件4主である建物の1階キッチン周りの状況

1 3



物件4主である建物の階段の状況

1 4



物件 4 主である建物の 2 階東側和室の状況

1 5



物件 4 主である建物の 2 階東側和室の状況

1 6



物件 4 主である建物の 2 階西側南洋室の状況

1 7



物件 4 主である建物の 2 階西側北洋室の状況



物件4主である建物の2階南側廊下の状況

19



物件4附属建物符号5の状況

20



物件4附属建物符号5の状況

2 1



物件 4 附属建物符号 5 の外壁の損傷状況

2 2



物件 4 附属建物符号 5 の内部の状況

23

井戸



物件4主である建物北側の井戸の状況

2 4



物件 4 主である建物南側の庭の状況

2 5



物件 5 建物東側の状況

2 6



物件 5 建物の 1 階玄関付近の状況

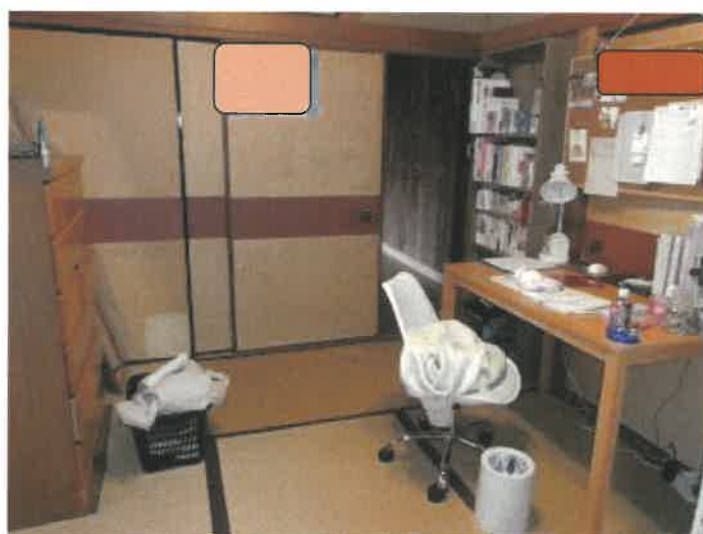
2 7



物件 5 建物の 1 階玄関南側洋室の状況



物件 5 建物の 1 階玄関北側和室の状況



物件 5 建物の 1 階玄関北側和室の状況

30



物件5建物の1階南西側和室の状況

31



物件5建物の1階南西側和室の状況

3 2



物件 5 建物の 1 階南西側和室の南側廊下の状況

3 3



物件 5 建物の 1 階浴室横廊下の床の抜けそうな箇所状況

3 4



物件 5 建物の 1 階DKの状況

3 5



物件 5 建物の 1 階DKの状況

3 6



物件 5 建物の 1 階洗面脱衣所の状況

3 7



物件 5 建物の 1 階浴室の状況

38



物件5建物の1階南側トイレ前廊下の状況

39



物件5建物の1階南側トイレの手洗場の状況

4 0



物件 5 建物の 1 階トイレの状況

4 1



物件 5 建物の 1 階トイレの状況

4 2



物件 5 建物から物件 4 建物への渡り廊下の状況

物件 5

水路（法定外公共物）

4 3



物件 2 土地南東側境界付近の状況

4 4



物件 1, 2 土地と物件 3 土地の間の水路 (法定外公共物) の状況

4 5



物件 1, 2 土地と物件 3 土地の間の水路橋の状況

令和5年（ケ）第61号
令和5年12月19日現地調査
令和5年12月22日評価



高松地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
森 英起

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 1 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 3 3 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 2 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至物件 5 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合計価格である。
- 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 乃至物件 3 の土地の内訳価格は、物件 4 及び物件 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 乃至物件 3 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 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 地 地 地	在 番 目 積	小豆郡土庄町大部字石ノ前 甲2064番1 宅地 452.01㎡	同左
2	所 地 地 地	在 番 目 積	小豆郡土庄町大部字石ノ前 甲2064番2 宅地 232.51㎡	同左
3	所 地 地 地	在 番 目 積	小豆郡土庄町大部字上庄 甲2148番2 宅地 13.83㎡	同左
4	所 家 種 構 床	在 番 号 類 造 面 積	小豆郡土庄町大部字石ノ前甲2064番地1 2064番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階128.69㎡ 2階 76.61㎡ (附属建物) 5 倉庫 木造瓦葺平家建 16.52㎡	同左
5	所 家 種 構 床	在 番 号 類 造 面 積	小豆郡土庄町大部字石ノ前甲2064番地2 2064番2 居宅 木造瓦葺平家建 90.14㎡	約93㎡
番号	特 記 事 項			
・ 特にない				

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乃至物件3）

位 置 ・ 交 通	小豆島オリーブバス「大部」バス停の南西方約180m（直線距離） （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、土庄町大部地区中心部の南背後に位置し、周囲に農地が残る中、一般住宅を中心に形成されている。当該地域においては、500㎡程度の敷地に一般住宅としての使用を標準的使用とする。需要は極めて低調に推移しており、価格は下落傾向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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 － － － － 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)
画 地 条 件	規 模 698.35㎡（公簿） 間 口 東側約4m 奥 行 約55m（最大） 形 状 不整形 地 勢 普通	
接面道路の状況	現況幅員約1.5m舗装里道（法定外公共物）にほぼ等高に東面 （建築基準法上の取扱いなし）	
土地の利用状況 及び隣地の状況	物件4及び物件5の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は、北東側が住宅、南西側が住宅、南東側が水路を介して原野、北西側が倉庫として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 有り（下記特記欄参照） ガ ス 配 管 無し 下 水 道 無し	
特 記 事 項	※上水道管（個人管）は、物件1（土地）の北西側に位置する土地（地番甲2050番）を介して接続されている。香川県広域水道企業団小豆ブロック統括センターへの聴聞によると、買受人が現状のまま使用することに支障はなく、またメータまでの区間で漏水が発生した場合には、企業団が修繕を行うとのことである。 ・物件1（土地）、物件2（土地）相互の境界については現況上判然としないが、一団の土地としては北東側境界部分（目的外土地（甲2051番）との境界線）を除きほぼ明らかである。物件3（土地）については、東側線（法定外公共物との境界）を除きほぼ明らかである。 ・出入りは、物件3（土地）東側の舗装里道から物件3（土地）を通り、物件1（土地）、物件2（土地）へは水路（法定外公共物）上の水路橋を通って行われている。なお、当該水路橋の占用許可について、土庄町	

特 記 事 項	建設課での調査によると、土庄町では水路幅が3mを超える場合に占有使用料を徴収しているため、水路幅が1m程度である本件水路に関しては、許可申請の必要がないとのことである。 ・香川県小豆総合事務所河川港湾課でヒアリングを行ったが、敷地の全域が土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に指定されているとのことである。 ・物件1(土地)上には井戸が存する。 ・土壌汚染については登記等による地歴調査等によれば、その可能性は低いものと思料される。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。 ・埋蔵文化財については、土庄町教育委員会生涯学習課でヒアリングを行ったが、本件土地自体は包蔵地の指定はないことを確認したので、当該要因については考慮外として評価する。
---------	---

以 下 余 白

2-1 建物の概況及び利用状況（物件4、主である建物）

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） 不明 経 過 年 数 不明 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺等 外 壁 木板等 内 壁 木板等 天 井 木板等 床 コンクリート打ち放し、畳等 設 備 電気、給排水設備等 その他 ー
床面積（現況）	1階128.69㎡、2階76.61㎡、合計205.30㎡である。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り （附属建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	占有状況については、現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	・ 築後相当期間経過（100年以上）していることが伺え、全体的に損傷箇所が散見される。特に建具の立て付けは悪く、建物全体的に傾きのあることが推測される。 ・ 対象建物については、吹付けアスベスト等及び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低い。 ・ 設備については、使用可能かどうかは不明である。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件4、附属建物符号5）

区 分	附属建物符号5
建築時期及び 経済的残存耐用 年 数	建築年月日（登記記載） 不明 経 過 年 数 不明 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺等 外 壁 土壁等 内 壁 木板等 天 井 木板等 床 木板等 設 備 電気 その他 ー
床面積（現況）	16.52㎡である。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 倉庫 間 取 り （附属建物間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	占有状況については、現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	・ 築後相当期間経過（100年以上）していることが伺え、全体的に損傷箇所が散見される。 ・ 対象建物については、吹付けアスベスト等及び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低い。 ・ 設備については、使用可能かどうかは不明である。

2-3 建物の概況及び利用状況（物件5）

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53年1月10日 経 過 年 数 約46年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺等 外 壁 モルタル吹付等 内 壁 ビニールクロス、木板等 天 井 ビニールクロス、木板等 床 畳、フローリング等 設 備 電気、給排水設備等 その他 -
床面積（現況）	約93㎡である。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 居宅 間 取 り （附属建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	占有状況については、現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	・経年劣化が見受けられ、全体的に損傷箇所が散見される。特に床は踏み抜けそうな箇所が散見される。 ・北西側部分に未登記増築部分（廊下、約3㎡）が存する。 ・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ですが、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。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。

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乃至物件3）

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	5,190	0.77	452.01	0.80	1,445,000
2	5,190	0.77	232.51	0.80	743,000
3	5,190	0.77	13.83	0.80	44,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 小豆島(県)－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
 $6,910 \text{ 円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/132 \div 5,190 \text{ 円/㎡}$

◇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：……必要なし

◇地域格差：……街路条件+15%(1.15)、環境条件+15%(1.15)

$1.15 \times 1.15 \div 1.32$

イ 個別格差：……街路条件-10%(0.90)、画地条件-15%(0.85)

$0.90 \times 0.85 \div 0.77$

ウ 地積：……登記数量による

エ 建付減価：……建物の取壊し費用等を考慮して-20%(0.80)と査定した。

(2) 建物価格（物件4及び物件5）

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価 率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
4(主である建物)	130,000	205.30	—	1,000
4(附属建物符号5)	120,000	16.52	—	1,000
5(主である建物)	140,000	約93	0.01	130,000

ウ 現価率

物件4(主である建物)及び物件4(附属建物符号5)

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、老朽化も激しいため経済価値は認められず、備忘価格とした。

物件5(主である建物)

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、現状等から、現価率を1%(0.01)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	1,445,000	0.50	法定地上権	723,000
2	743,000	0.50	法定地上権	372,000
3	44,000	0.50	法定地上権	22,000
合計	—			1,117,000

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0.50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	1,445,000	－723,000		0.80	0.60	350,000
2	743,000	－372,000		0.80	0.60	180,000
3	44,000	－22,000		0.80	0.60	10,000
4	2,000	＋681,000※1	1.00	0.80	0.60	330,000
5	130,000	＋436,000※2	1.00	0.80	0.60	270,000
一括価格（合計）						1,140,000

※物件4(建物)及び物件5(建物)の土地利用権等価格を、現況の建築面積比で各物件に割り付けた。

※1 $1,117,000\text{円} \times 145.21\text{m}^2 / \text{約}238.21\text{m}^2 \approx 681,000\text{円}$

※2 $1,117,000\text{円} \times \text{約}93\text{m}^2 / \text{約}238.21\text{m}^2 \approx 436,000\text{円}$

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：地理的位置関係から需要が極めて限定的であること、敷地の全域が土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に指定されていること、老朽化の進んだ建物が存すること等を考慮して-20%(0.80)と査定した。

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（小豆島(県)－1）

所 在：小豆郡小豆島町吉野字内田1259番1
価 格：6,910円／m²
位 置：小豆島オリーブバス「吉野」バス停の東方約50m（道路距離）
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：333m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側7.5m県道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、農家住宅が散在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

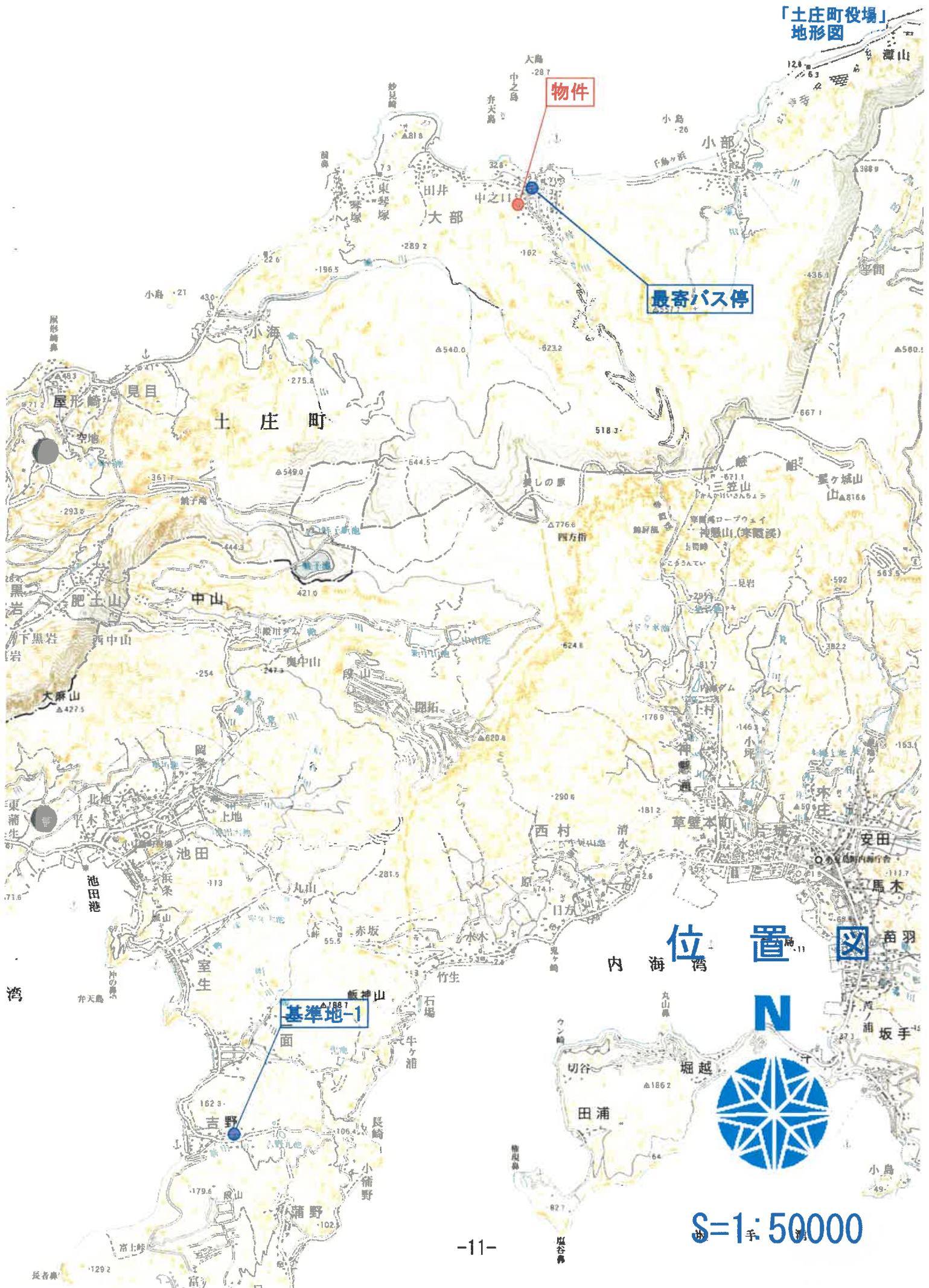
物件1	1,280,544円
物件2	658,700円
物件3	39,180円
物件4	243,390円
物件5	1,344,508円

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

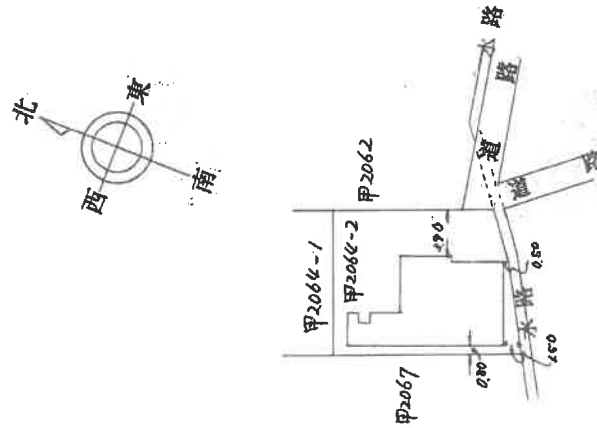


登記年月日：昭和53年2月6日

建築物図面

家屋番号	2064-2
建物の所在	小豆郡土庄町大字石ノ前甲2064番地2

0021997



作製年月日	昭和53年2月5日
作製者	
申請人	

昭和53年2月6日登記

縮尺	1/500
----	-------

物件5

A3版を縮小

登記年月日：昭和53年2月6日

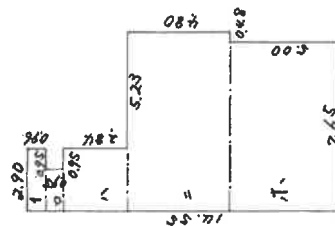
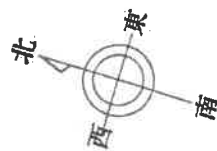
各階平面図

家屋番号	2064-2
建物の所在	小豆郡土庄町字后甲2064番地2

0021998

求積

主階の別	階	桁	長	巾	面	積
	1		2.90	0.96		2.7840
	6		1.95	0.95		1.8525
	8		2.90	2.84		8.2360
	二		8.13	4.80		39.0240
	丁		2.65	5.00		13.2500
				合 計		90.1465
				床 面 積		90.1465



作製年月日
昭和五十二年七月五日

作製者

申請人

昭和53年2月6日登記

物件5

A3版を縮小

縮尺 1/250

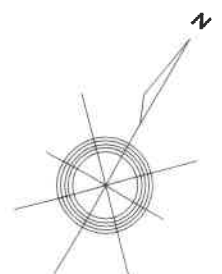
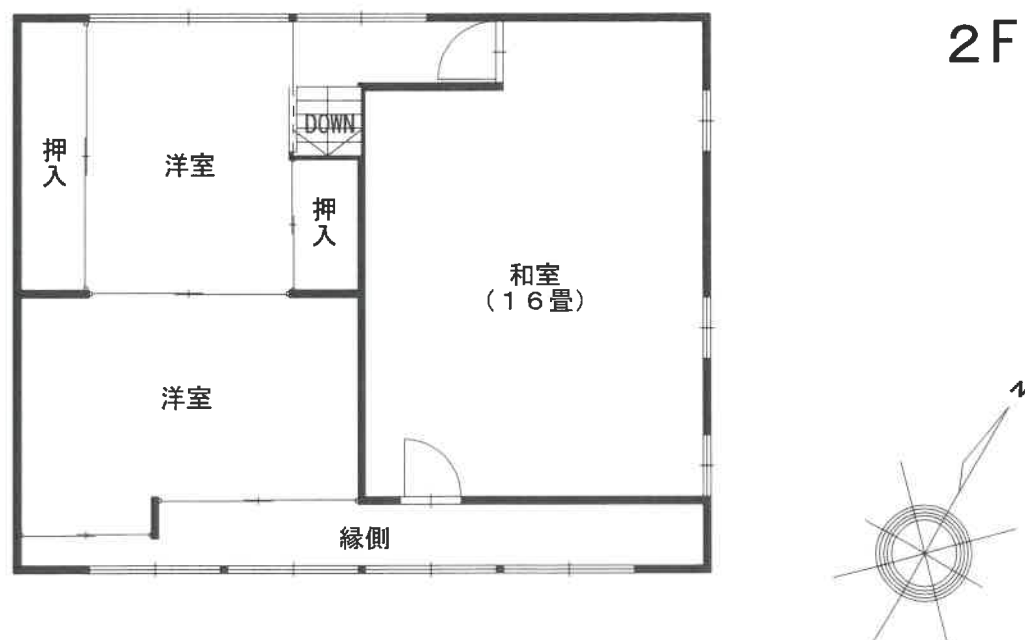
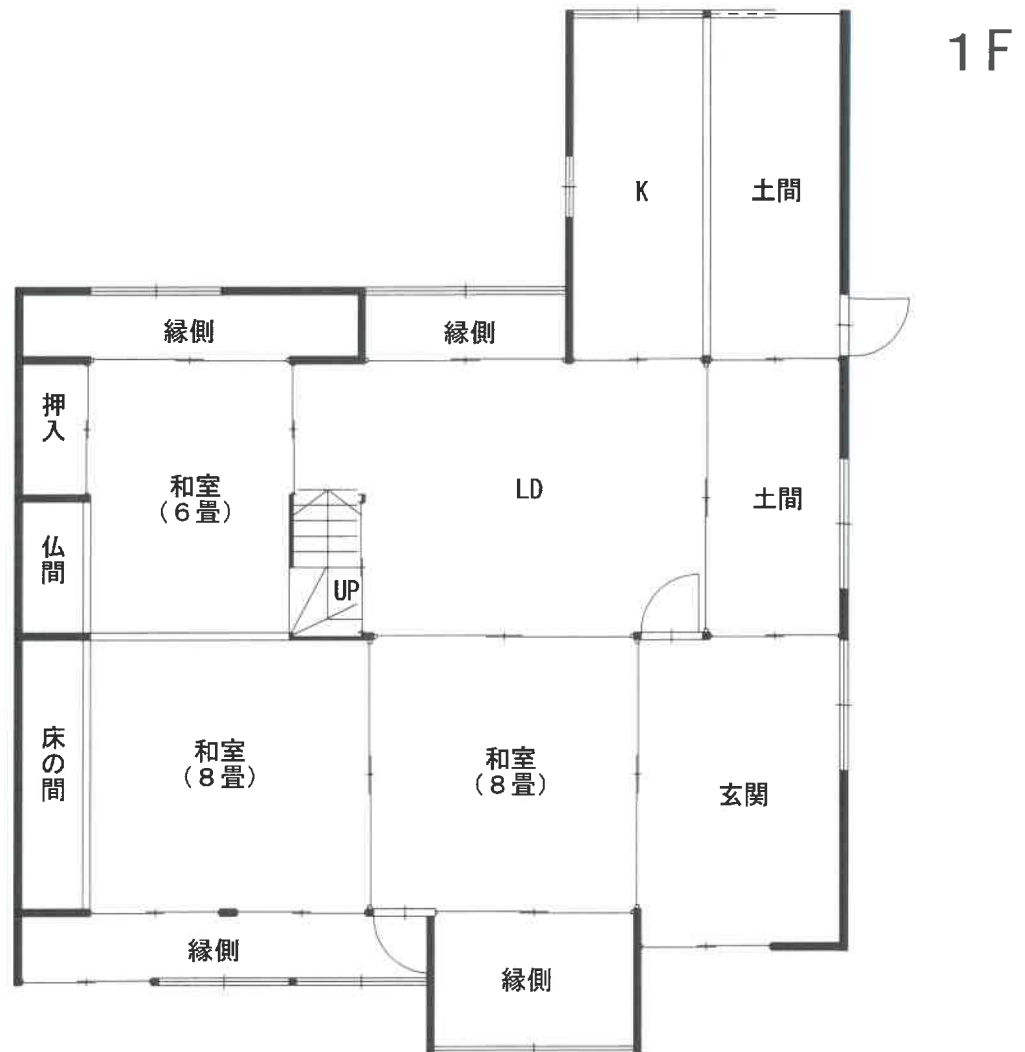
土地建物位置関係図 (概略)



※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。
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)

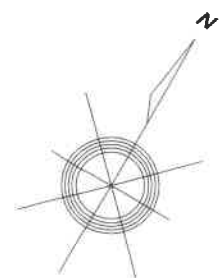
物件 4 (主である建物)



※概略図あり、現況と相違する場合がある。

建物間取図
(概略)

物件 4
(附属建物符号 5)



※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 5 (主である建物)



■ 未登記増築部分
約 3 m²

※概略図であり、現況と相違する場合がある。

