

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 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 7 年 5 月 16 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 23 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 28 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 7 年 6 月 11 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 7 年 5 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 4 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 7 年 4 月 25 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	970,000 776,000	一括	194,000	17,872	0
1	400,000				
2	130,000				
3	290,000				
4	150,000				



物 件 目 録

1 所 在 高松市香南町西庄字中蓮田井
 地 番 4 5 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 3 2. 0 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 高松市香南町西庄字中蓮田井
 地 番 4 5 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 3 3. 7 7 平方メートル

3 所 在 高松市香南町西庄字中蓮田井
 地 番 4 5 6 番 1
 地 目 田
 地 積 2 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 高松市香南町西庄字中蓮田井 4 5 4 番地 2、4 5 5 番地 1、4 5 6 番地 1

家屋 番号 4 5 4 番 2

種 類 居宅・物置



物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 87.76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12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 利江子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

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3】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号1】

周囲の土地との境界が不明確である。

【物件番号2, 3】

一団の土地として周囲の土地との境界につき、物件3土地南側境界線（目的外土地456番3との境界のうち、コンクリート擁壁が存在している範囲）については明らかであるが、その余については不明確である。

【物件番号4】

本件建物のために、その敷地（地番455番1の一部、所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。



《 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 高松市香南町西庄字中蓮田井
 地 番 4 5 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 3 2. 0 8 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

2 所 在 高松市香南町西庄字中蓮田井
 地 番 4 5 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 3 3. 7 7 平方メートル

3 所 在 高松市香南町西庄字中蓮田井
 地 番 4 5 6 番 1
 地 目 田
 地 積 2 7 0 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

4 所 在 高松市香南町西庄字中蓮田井 4 5 4 番地 2、4 5 5 番
 地 1、4 5 6 番地 1
 家屋 番号 4 5 4 番 2
 種 類 居宅・物置



物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 87.76平方メートル



(現況調査命令)

令和6年(ケ)第36号

令和6年6月17日受理

令和6年7月12日提出

(補充現況調査命令)

令和6年(ケ)第36号

令和6年10月17日受理

令和6年10月31日提出



現況調査（補充現況調査）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 高松市香南町西庄字中蓮田井
 地 番 454番1
 地 目 宅地
 地 積 332.08平方メートル

- 2 所 在 高松市香南町西庄字中蓮田井
 地 番 454番2
 地 目 宅地
 地 積 233.77平方メートル

- 3 所 在 高松市香南町西庄字中蓮田井
 地 番 456番1
 地 目 田
 地 積 270平方メートル

- 4 所 在 高松市香南町西庄字中蓮田井454番地2、455番地1、456番地1
 家屋 番号 454番2
 種 類 居宅・物置
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 87.76平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高松市香南町西庄字中瀬田井454番2（登記簿上の所在地番）		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件 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居宅兼物置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」及び「土地用（物件3）」（3枚目）のとおり）（土地建物位置関係図参照）		
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	高松市香南町西庄字中瀬田井456番1（登記簿上の所在地番）				
土地	物件3				
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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（西側北端部分）上に、目的建物（物件4）（2枚目）を所有し、占有している ☒ 上記の者が上記以外の部分の内、南東角付近を廃棄物置場として、その余の部分をも更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ ☐ 「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 （目的建物）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的建物（物件4）」（2枚目）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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高松市香南町西庄字中瀬田井454番1（登記簿上の所在地番）	
土地	物件1	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1） ☐ 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 ☒ 上記の者が駐車場用テント（動産）、ゴミ収集用コンテナ（動産）を置いた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

目的外土地の概況 (物件4関係)			
所 在	高松市香南町西庄字中瀬田井		
地 番	4 5 5 番 1		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 ☐		
地 積	約 7 1 3 m ² (☐ 全部 ☒ 約 3 m ²)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■A(建物所有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	昭和 5 4 年 4 月 3 0 日		
最 初 の 契 約 日	平成 8 年 4 月 8 日		
契 約 等 期 間	平成 8 年 4 月 8 日 から ☐ 年 月 日 まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日 から ☐ 令和 年 月 日 まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限 り 分 支 払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分 まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日 現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号) ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (債務者兼所有者)	1 私は本件物件1～4土地建物の所有者です。昭和55年に親から相続したものです。 2 物件1土地は細長い形状の土地で、現在は駐車場（駐車場用テント（動産）及びゴミ収集用コンテナ（動産）を設置して利用しています。 物件2土地は物件4建物の敷地として利用しています。物件3土地は、私の両親が存命中は水田として利用していたのですが、両親が亡くなって以降は土を入れて現在のような利用をしています。私が解体業をしているのでその解体した廃材を一部積み上げているところもあります。 元々物件4建物の東端部分が物件3土地にはみ出していることは認識していました。 3 物件4建物は、北東角部分で目的外土地455番1にはみ出していることは認識しています。ただ、目的外土地455番1は私の亡父の兄弟の所有地だったので、おじの了解を得てはみ出す形で建てたものです。肉親の間のことですので賃料のやり取りなどなく使用貸借関係だと思います。

(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2～4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、物件1土地は南側を幅員約4.2m～約4.5mの高松市道（建築基準法42条1項1号道路）に、物件2、3土地は一団の土地として西側を幅員約4m～約8mの公衆用道路（香南町土地改良区所有地と本件物件1、2土地の西端土地の一部とで構成されていると推測される：建築基準法42条2項道路）に、それぞれ接道している。
 - 3 物件1土地の範囲については、14条1項地図、物件1土地所有者の陳述、現況及び現地での概測により、概ねの位置及び範囲については明らかであるものの明確ではない。北側境界線（物件2土地との境界）、東側境界線（目的外土地454番4との境界）については、隣地の地積測量図が存在していることから専門家が計測することにより明らかにすることが可能であることが窺われる。ただ、西側境界線については、物件1土地西端部分の公衆用道路への提供範囲が判然としないことから官民境界確定協議を実施する必要があることが窺われる。物件1土地は物件2（454番2）、454番3及び同番4を分筆した後の残置である。そのためか、西端部分の公衆用道路への提供範囲が判然としないことを考慮に入れた上での概測（14条1項地図及び航空写真に基づく）によると縮小している可能性のあることが窺われる。
物件2、3土地相互の境界については判然としない。一団の土地としての周囲の土地との境界について、物件3南側境界線（目的外土地456番3との境界の内のコンクリート擁壁が存在している範囲（土地建物位置関係図参照））は明らかであるが、その余の境界については判然としない。物件2西側境界線については、物件2土地西端部分の公衆用道路への提供範囲が判然としないことから官民境界確定協議を実施する必要があることが窺われる。ただ、14条1項地図及び物件2土地の地積測量図は存在している。
物件3土地は田から現況のような更地に形状が変更されているが、利用された土砂に瓦礫（廃棄物）が含まれているか否かについては不明である。
物件3土地は東側及び北東側が法面となっており下り傾斜である。高低差が3m以上あり、傾斜度が30度以上ある場合には、建築物を建築する際に、高松市建築基準法施行条例第4条（いわゆる、「がけ条例」）が適用される可能性がないとはいえないことが窺われる。詳細については、高松市建築指導課に照会することが望ましい。
 - 4 物件4建物については、経年（築後約46年経過）劣化が認められる。床、壁及び天井には損傷箇所が散見され、浴室の浴槽及びトイレとも使用不能な状態である。所有者の陳述ではトイレは近隣のコンビニに行っているとのことであった。
 - 5 本件土地周辺の水利関係を掌握している奥川内池水利組合代表者の陳述によると、「水路維持管理協力金のようなものの徴収は行っていません。」とのことであった。

（令和6年10月17日付け補充現況調査命令により修正）

- 6 高松市農業委員会での調査によると、「本件物件3土地は非農地であり、農地法の適用は受けない土地となる。執行官から、目的外土地455番1（物件2、3土地の北側隣地）について、競売で入札する場合に農地法3条適用か同法5条適用かについての問い合わせがあったが、農業委員会としては、当該土地は農用地ではないので、農地法3条または5条適用となると認識している。ただ、農地法3条での買受になった場合、農地への復元が前提となるので、農地法5条での買受が相当であると思われる。」とのことであった。
 - 7 債務者兼所有者Aの陳述によると、「令和6年7月1日に調査に来られた時から、物件1～4土地建物の状況に変化は全くありません。」とのことであった。
- ※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2～4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6年6月18日(火) 17:30ー17:50	物件所在地	接道外観等調査 債務者兼所有者から事情聴取、立入期日調整
令和6年6月25日(火) 16:00ー16:20	法務局	公図公簿等閲覧等調査
令和6年7月1日(月) 9:00ー10:00	物件所在地	立入調査（債務者兼所有者立会） 評価人同行
令和6年7月1日(月) 10:20ー10:30	高松市香南町由佐 高松市香南町土地改良区	水利関係調査
令和6年7月1日(月) 11:00ー11:30	高松市役所	公法上の規制等調査
令和6年7月1日(月) 11:35ー11:45	高松市番町1丁目 香川県広域水道企業団 高松事務所	上水道関係調査
令和6年7月4日(木) 14:00ー14:10	当庁（電話）	奥川内池水利組合代表者から事情聴取

(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。

☐

(8 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月22日(火) 14:00-14:20	高松市役所	公法上の規制等調査
令和6年10月30日(水) 11:00-11:20	物件所在地	土地のみ立入調査
令和6年10月30日(水) 16:50-17:00	当庁(電話)	所有者から事情聴取
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
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。

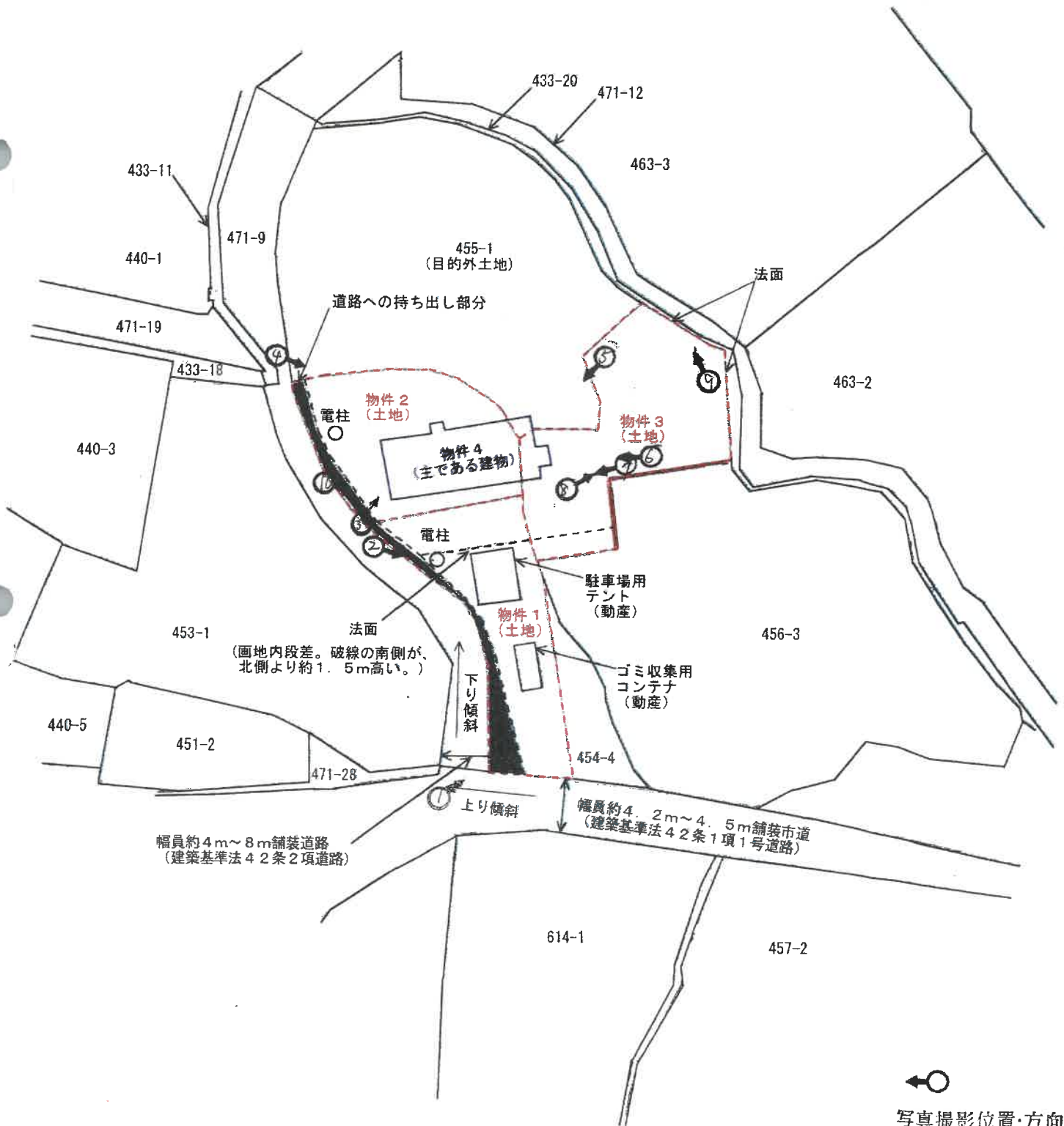
☐

(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)



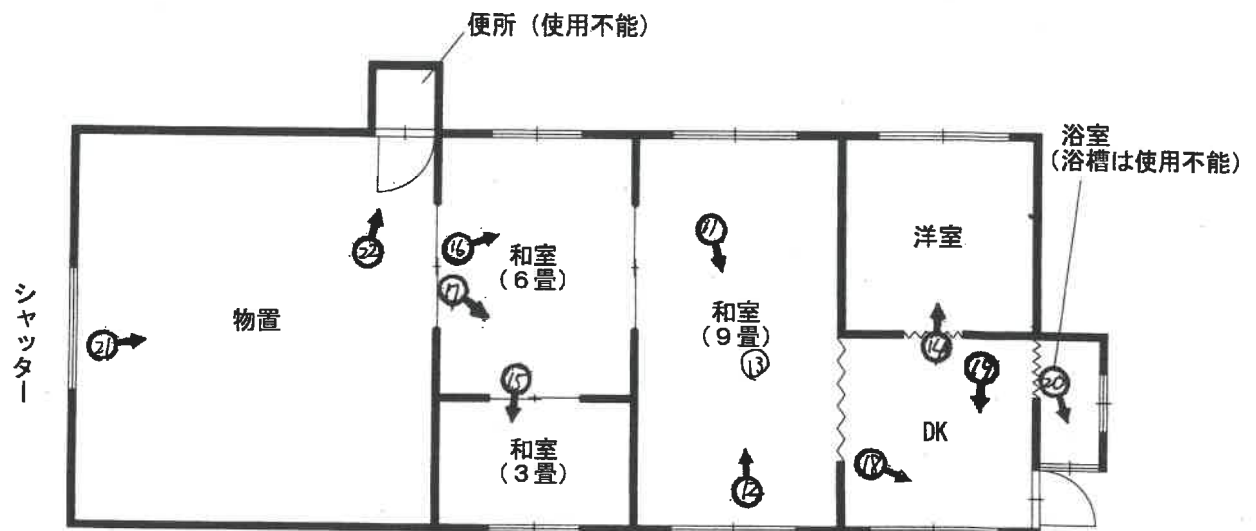
S≒1:500



※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。(○は抜粋)

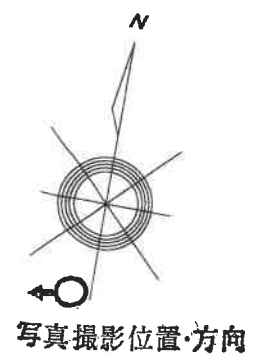
建物間取図 (概略図)

物件 4 (主である建物)



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

(// 枚目)



(現況調査命令に基づく調査分)

1



受命物件の状況

公衆用道路（香南町土地改良区所有地と本件物件1，2
土地西端土地の一部分で構成：建築基準法42条2項道路）

駐車場用テント

2



物件1土地西側境界付近の状況

3



物件 1, 2 土地西側境界付近の状況

公衆用道路（香南町土地改良区所有地と本件物件 1, 2
土地西端土地の一部で構成：建築基準法 4 2 条 2 項道路）

4



物件 2 土地西側及び北側境界付近の状況

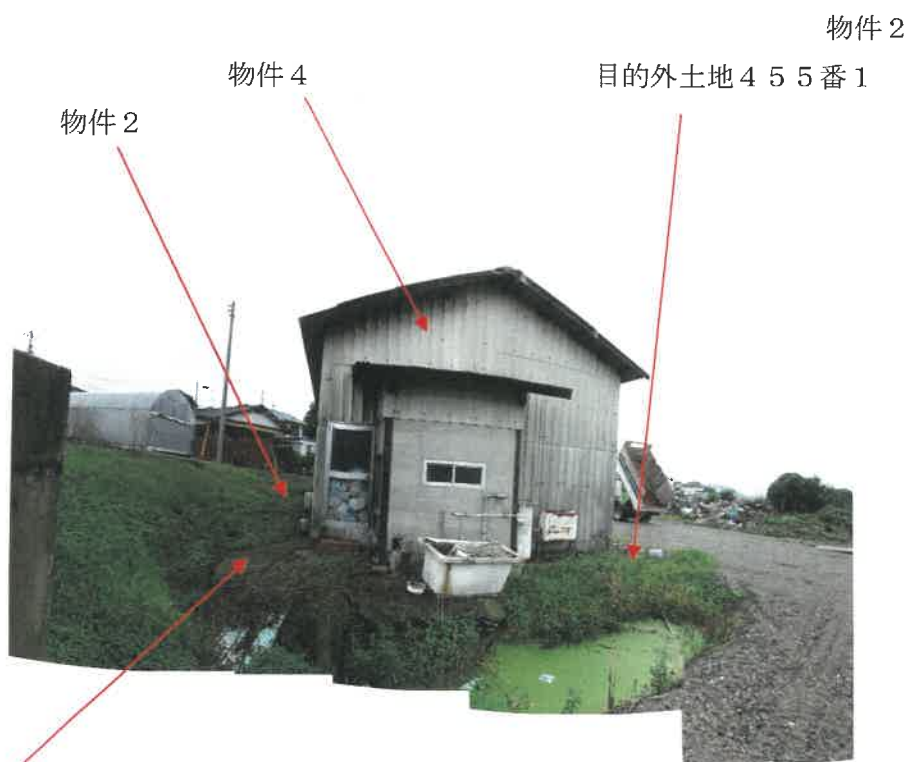
目的外土地 4 5 5 番 1

5



物件4建物東側付近の物件2，3，目的外土地455番1の状況

6



物件4建物東側付近の物件2，3，目的外土地455番1の状況

物件3

7



物件 4 建物南側及び南東側の状況

目的外土地 4 5 6 番 3

物件 3

物件 3

8



物件 3 土地南側端付近の廃棄物置場の状況

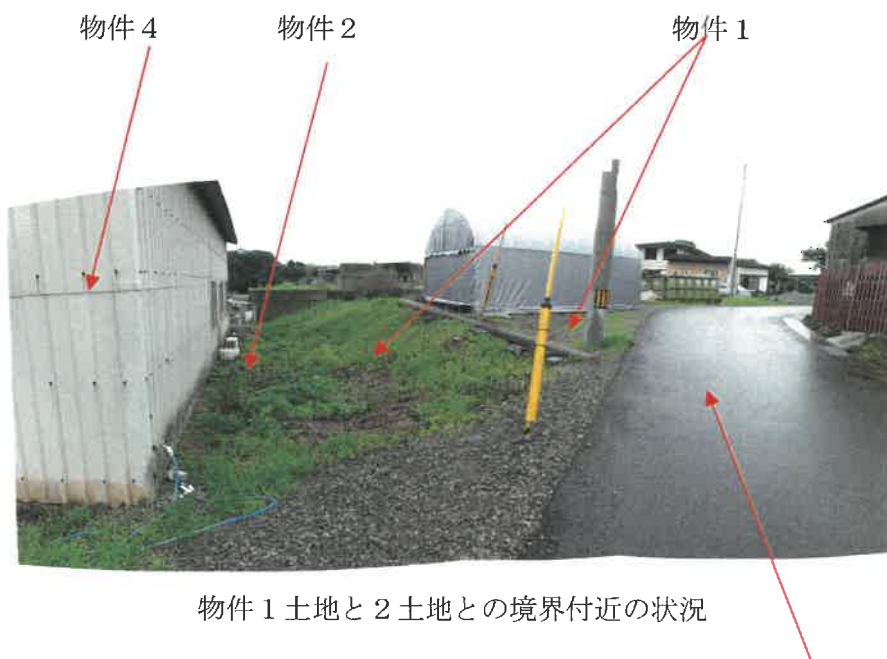
廃棄物

9



物件 3 土地北東側，東側及び北西側付近の状況

10



物件 1 土地と 2 土地との境界付近の状況

公衆用道路（香南町土地改良区所有地と本件物件 1， 2
土地西端土地の一部分で構成：建築基準法 4 2 条 2 項道路）

1 1



物件 4 建物の中の和室（9 畳）の状況

1 2



物件 4 建物の中の和室（9 畳）の状況

1 3



物件 4 建物の中の和室（9 畳）の天井の損傷の状況

1 4



物件 4 建物の北東角洋室の状況

15



物件4建物の西側物置の東和室（3畳）の状況

1 6



物件 4 建物の西側物置の東和室（6 畳）の状況

1 7



物件 4 建物の西側物置の東和室（6 畳）の状況

18



物件4建物のキッチン周りの状況

19



物件4建物のキッチン周りの状況

20



物件4 建物の浴室（利用不能）の状況

2 1



物件 4 建物の西側物置部分の状況

出入りができないような状況

2 2



物件 4 建物の西側物置部分のトイレ出入口付近の状況

(補充現況調査命令に基づく調査分)

1



受命物件の状況

公衆用道路（香南町土地改良区所有地と本件物件1，2
土地西端土地の一部分で構成：建築基準法42条2項道路）

物件4

2

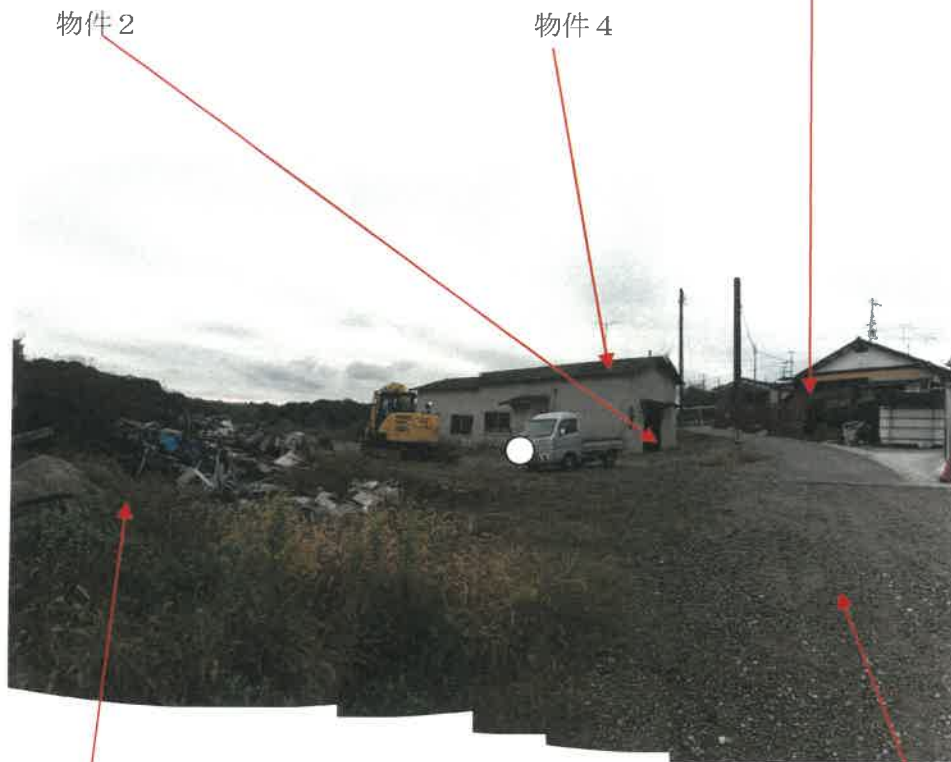


物件1土地南側及び西側境界付近の状況

高松市道（建築基準法42条1項1号道路）

公衆用道路（香南町土地改良区所有地と本件物件 1， 2
土地西端土地の一部分で構成：建築基準法 4 2 条 2 項道路）

3



物件 2 土地西側及び目的外土地 4 5 5 番 1 の状況

目的外土地 目的外土地 4 7 1 番 9

目的外土地 4 5 5 番 1

物件 4

物件 2

4



物件 4 建物東側付近の物件 2， 3， 目的外土地 4 5 5 番 1 の状況

令和6年(ケ)第36号
令和6年7月1日外現地調査
令和6年10月30日評 価

高松地方裁判所 御中



補 充 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, 9 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 5 9 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 3 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至物件 4 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 2 及び物件 3 の土地の内訳価格は、物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 の内訳価格は当該土地（目的外土地である地番 455 番 1 を含む）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 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 地 番 地 目 地 積	高松市香南町西庄字中蓮田井 454番1 宅地 332.08㎡	雑種地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	高松市香南町西庄字中蓮田井 454番2 宅地 233.77㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	高松市香南町西庄字中蓮田井 456番1 田 270㎡	宅地
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高松市香南町西庄字中蓮田井454番地2 455番地1、456番地1 454番2 居宅・物置 鉄骨造スレート葺平家建 87.76㎡	同左
番号	特 記 事 項		
4	・一部が隣接地(地番455番1)に越境している。		

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	琴電琴平線「挿頭丘」駅の南東方約2.2km（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、旧香南町西庄地区に位置しており、農地を中心に農家住宅等の点在する地域であり、太陽光発電用地も見受けられる。当該地域においては、500㎡から700㎡程度の敷地に住宅としての使用を標準的使用とする。需要は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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% — —
画 地 条 件	規 模 835.85㎡（公簿） 間 口 西側約15m（現状出入りがなされている、物件2土地の西側部分） 奥 行 約40m（最大） 形 状 不整形 地 勢 劣る（画地内段差有り、物件1土地及び物件3土地）	
接面道路の状況	・ 南側で現況幅員約4.2m～4.5m舗装市道（新開下田井線）に、西側で現況幅員約4m～8m舗装道路（地番471番9（香南町土地改良区所有地）と物件1土地及び物件2土地の一部で構成されていると推測される）に接面している。 （高松市建築指導課への聞き取りによると、市道は建築基準法42条1項1号道路に、道路は建築基準法42条2項道路に指定されている。）	
土地の利用状況 及び隣地の状況	物件4の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は、東側が農地、西側が道路を介して住宅、南側が太陽光発電用地、北側が雑種地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 有り ガ ス 配 管 無し 下 水 道 無し※（特記事項欄参照）	
特 記 事 項	※関係者への聞き取りによると、排水については汲み取り式とのことである。 ・ 物件1土地の範囲については、公的資料、関係者の陳述、現況及び現地での概測により、位置及び範囲については概ね明らかであるものの明確ではない。北側境界線（物件2土地との境界）、東側境界線（目的外土地454番4との境界）については、隣地の地積測量図が存在していることから専門家が計測することにより明らかにするこ	

特 記 事 項	とが可能であることが窺われる。但し、西側境界線については、物件1土地西端部分の公衆用道路への提供範囲が判然としないことから官民境界協議を実施する必要があることが窺われる。物件1土地は物件2土地(地番454番2)、地番454番3及び同番4を分筆した後の残地である。そのためか、西側部分の公衆用道路への提供範囲が判然としないことを考慮した上での概測(14条1項地図及び航空写真に基づく)によると、縄縮みしている可能性が窺われる。 ・物件2、3土地相互の境界については判然としない。一団の土地としての周囲の土地との境界について、物件3土地南側境界線(目的外土地456番3との境界のうちのコンクリート擁壁が存在している範囲)は明らかであるが、その他の境界については判然としない。物件2土地西側境界線については、物件2土地西端部分の公衆用道路への提供範囲が判然としないことから、官民境界確定協議を実施する必要があることが窺われる。 ・物件3土地は東側及び北東側が法面となっており下り傾斜である。高低差が3m以上あり、傾斜度が30度以上ある場合には、建築物を建築する際、高松市建築基準法施行条例第4条(がけ条例)の適用される可能性がある。詳細については、高松市建築指導課に照会することが望ましい。 ・高松市農業委員会での調査によると、「本件物件3土地は非農地であり、農地法の適用は受けない土地となる。目的外土地(物件2、3土地の北側隣接)については、農業委員会としては当該土地は農用地ではないので、農地法3条又は5条の適用となると認識している。ただし、農地法3条での買受けになった場合、農地への復元が前提となるので、農地法5条での買受けが相当であると思われる。」とのことである。 ・高松市創造都市推進局土地改良課によると、「中蓮下池」「中蓮池」「中蓮上池」を対象ため池とする浸水区域に指定されており、氾濫による最大浸水深は0.5m未満である。 ・本件土地周辺を管轄する奥川内池水利組合代表者の陳述によると、水路維持管理協力金のような水路の維持管理費の徴収は行っていないとのことである。 ・物件3土地は田から現況のような更地に形状が変更されているが、利用された土砂に瓦礫(廃棄物)が含まれているか否かについては不明である。 ・物件1土地及び物件3土地上に面地内段差があり、敷地の南側が北側よりも約1.5m高い状態となっている。 ・物件1土地上には駐車場用テント(動産)、ゴミ収集用コンテナ(動産)及び電柱が、物件2土地上には電柱が、物件3土地上には多数の廃棄物が放置されている。 ・多数の廃棄物が放置されているが、専門調査が実施されていないため、土壌汚染の可能性については不明である。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、高松市文化財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。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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54年4月30日新築 経 過 年 数 約46年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 鋼板等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 石膏ボード等 床 カラーフローア、畳等 設 備 電気、給排水等 その他 ー
床面積（現況）	87.76㎡である。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 居宅・物置 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	・床、壁及び天井には損傷箇所が散見される。 ・物件4建物の北東角部分（約2㎡）が隣接地（目的外土地：地番455番1）に越境（約3㎡※）していると判断される。 ※約2㎡÷0.7（指定建蔽率）≒約3㎡ ・対象建物については、吹付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。 ・便所及び浴室のうち浴槽が使用不能であることを確認したが、他の設備について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3・目的外土地）

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	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	9,200	0.75	332.08	—	2,291,000
2	9,200	0.75	233.77	0.90	1,452,000
3	9,200	0.75	270	0.90	1,677,000
目的外土地	9,200	0.56	3	0.90	14,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高松（県）－46

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$16,600 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/180 \div 9,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：……環境条件+80%(1.80)

イ 個別格差：……（物件1）

画地条件（画地内段差、形状、間口・奥行、道路への持ち出し等）-25%(0.75)

（物件2及び物件3）

画地条件（法面、画地内段差、形状、道路への持ち出し等）-25%(0.75)

（目的外土地）

画地条件（法面、形状等）-30%(0.70)、行政的條件（転用許可の必要性等）-20%(0.80)

$0.70 \times 0.80 \div 0.56$

※物件1土地の間口が狭いこと等から、角地の効用は認められないと判断した。

ウ 地積：……登記数量による

エ 建付減価：……（物件2、物件3及び目的外土地）

建物の取壊し費用等を考慮して-10%(0.90)と判断した。

(2) 建物価格（物件4）

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	87.76	0.01	114,000

ウ 現価率

物件4（主である建物）

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、現況等により、現価率を1%と判断した。

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		控除割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
2	1,452,000	0.50	法定地上権	100%	726,000
3	1,677,000	0.50	法定地上権	約6%※	50,000
目的外土地	14,000	0.10	使用借権	100%	1,000
合計					777,000

イ 土地利用権等割合：(物件2及び物件3)

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。

(目的外土地)

土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を0.10と査定した。

※物件3土地に所在する物件4建物の面積(約11㎡)から、控除割合を以下のとおり査定した。

約11㎡÷0.7(指定建蔽率)÷270㎡(物件3土地の地積)×100≒約6%

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	2,291,000	—		0.60	0.60	820,000
2	1,452,000	－726,000		0.60	0.60	260,000
3	1,677,000	－50,000		0.60	0.60	590,000
4	114,000	＋777,000	1.00	0.60	0.60	320,000
一括価格(合計)						1,990,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的建物が目的外土地に越境し目的外土地と一体利用されていること、これに関連して買受人が目的外土地を買受ける場合には農地法の許可を得る必要があること、多数の廃棄物が放置されていること、廃棄物が農地を更地に変更する際に利用されている可能性があること等を考慮して、市場性修正率を-40%(0.60)と判断した。

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（高松（県）－46）

所 在：高松市香南町西庄字中蓮田井513番21外
価 格：16,600円／m²
位 置：琴電琴平線「岡本」駅の南方約3km（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：136m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南東側4m市道に接面
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域
（建蔽率70%, 容積率200%）
地 域 の 概 要：小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	506,089円
物件2	1,580,986円
物件3	27,216円
物件4	360,285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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

国土地理院地形図
「白峰山」
「滝宮」

最寄駅

基準地-46

物件

高松市

位置図

N



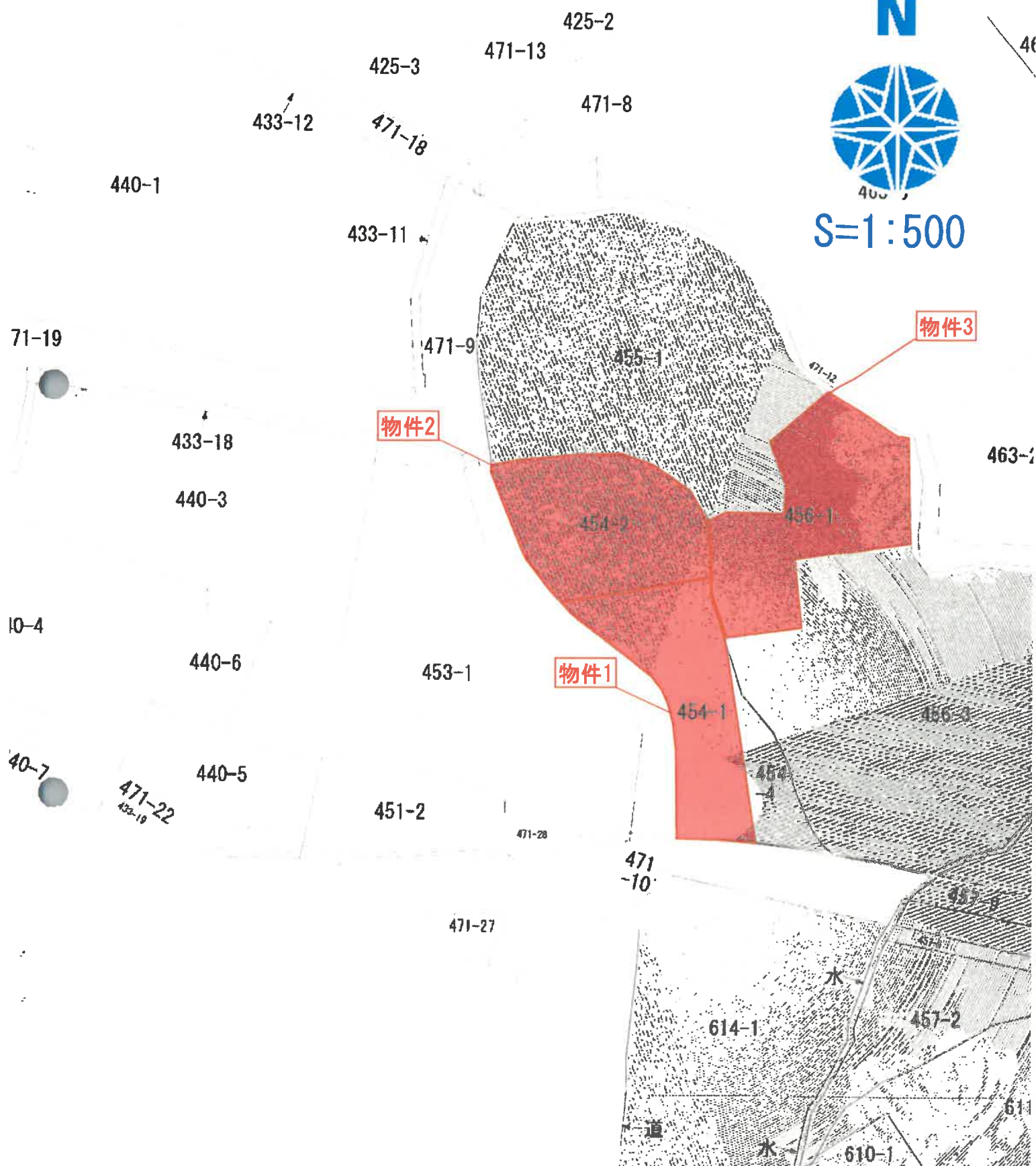
S=1:25000

公 图 写

N



S=1:500



月日 平成4年11月24日

101895

地 番 454-4 1-1 ⑤新地積測量図

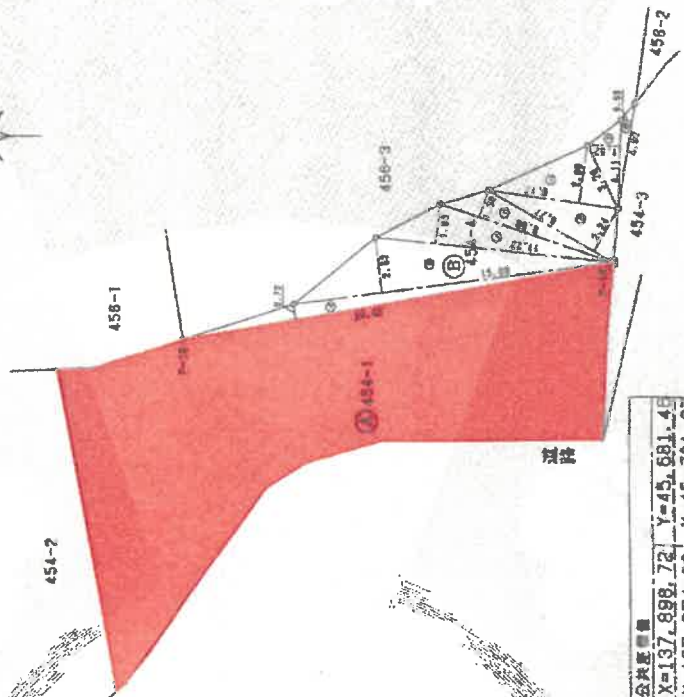
土地の所在 香川県高松市吉原字中連田井

三斜求積表

地 番	幅	長さ	面積
454-1	20.12	0.72	14.7024
454-2	15.08	2.52	38.0256
454-3	11.22	1.83	20.5338
454-4	8.58	1.90	16.3020
454-5	6.77	2.24	15.1648
454-6	6.12	2.68	16.5973
454-7	4.11	3.52	14.4672
454-8	4.82	0.53	2.5606
合 計			125.0327
管 理 地			62.51635
地 積			62.51635

地 番	幅	長さ	面積
454-1	20.12	0.72	14.7024
454-2	15.08	2.52	38.0256
454-3	11.22	1.83	20.5338
454-4	8.58	1.90	16.3020
454-5	6.77	2.24	15.1648
454-6	6.12	2.68	16.5973
454-7	4.11	3.52	14.4672
454-8	4.82	0.53	2.5606
合 計			125.0327
管 理 地			62.51635
地 積			62.51635

面積	公共道路	Y=45.681.45
T-2-1	X=137.898.72	Y=45.681.45
P-18	X=137.874.50	Y=45.701.97
点 名	測量点	測量点 (単位 m)
T-2-1	P-18	31.24
T-2-1	P-19	17.62



作製者

申請人

縮尺 1/250

(香川県土地家屋調査士会所属)

昭和 年 月 日

物件1

A 3 版を縮小

月日 平成3年1月25日

101293

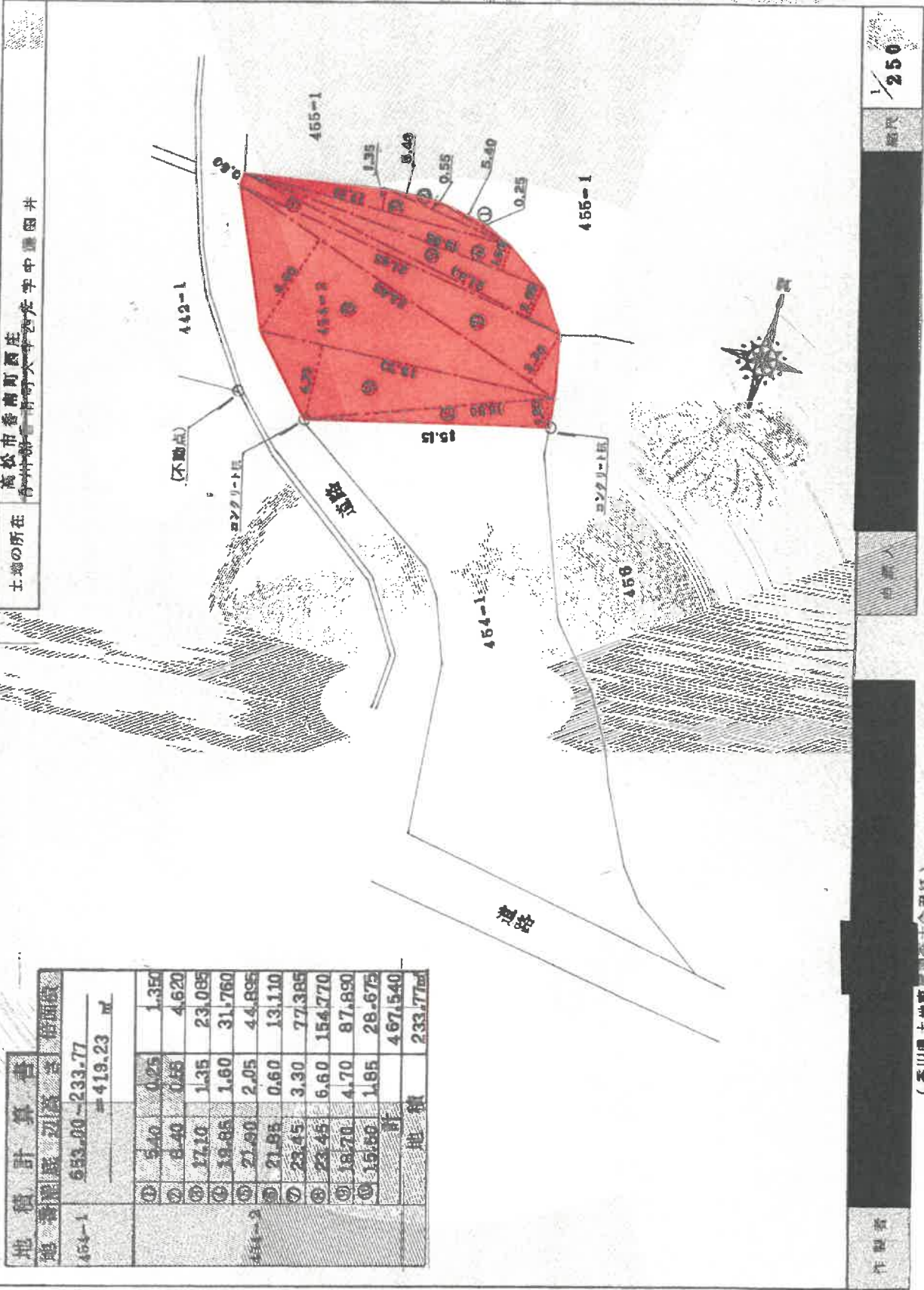
④ 454-1 ⑤ 新454-1-2 地積測量図

地 積 算 書

地積計算書		地積
454-1	653.00-233.77	
	=419.23 m ²	
454-2	① 5.40	0.25
	② 8.40	0.55
	③ 17.10	1.35
	④ 19.85	1.60
	⑤ 21.90	2.05
	⑥ 21.85	0.60
	⑦ 23.45	3.30
	⑧ 23.45	6.60
	⑨ 18.70	4.70
	⑩ 15.80	1.95
計		497.540
地積		233.77m ²

土地の所在 高松市香南町西庄

(附図八号)



作製者

(香川県土地家屋調査士会所属)

面積

1/250

物件2

A 3 版を縮小

図面 3 号 1 日付 1 月 25 日

年月日 平成4年11月4日付

101297

図

新地積測量図 456-1-3

地積測量図 456-8

三斜求積表

地番	456-3	底辺	高さ	面積
イ	8.89	4.86		40.4984
ロ	10.84	3.52		37.9584
ハ	13.32	3.81		50.7082
ニ	27.48	8.81		241.8228
ホ	18.55	1.71		31.733.4305
ヘ	18.04	3.54		63.8815
ト	14.81	1.37		20.2897
チ	13.48	1.01		13.6148
リ	5.31	0.48		2.5426
ス	8.33	1.56		13.2447
セ	27.76	12.94		359.2344
7	27.76	4.16		115.7056
7	27.50	5.40		148.5000
カ	25.28	5.28		132.8728
キ	24.44	8.78		214.8844
ク	23.17	2.66		61.6482
ケ	20.51	3.33		68.2789
コ	17.30	2.11		36.5030
7	18.83	4.84		91.8612
カ	12.18	3.82		46.5858
7	12.18	4.35		52.8075
コ	9.88	4.10		40.5190
4	10.06	5.18		51.9080
7	10.06	3.40		34.2040
4	13.42	0.55		7.3910
7	12.89	2.51		32.3618
4	12.83	5.84		74.8442
7	11.83	0.81		9.6203
面積				866.5332
総面積				933.2668
地積				833.26 m ²

地番	456-1	公積	1203.0000
		合計	933.2668
		地積	270.5334
		地積	270.53 m ²

作製者

申請人

縮尺

1/250

物件3

A 3版を縮小

(香川県土地家屋調査士会印)

昭和44年11月4日登記

各階平面図 309, 355

家園番号	454番2
------	-------

建各 物 階 平 面 區 面 區

454番地2,
455番地1,456番地1



595 X 1425 = 84,7875

1.000 x 1.000 R 001 001

1.9800

97-1475

床面鋪 92.7%

床面積 87.76 ㎡



NA

作製者

22 英尺

申請人

總尺 $\frac{1}{500}$

(香川県土地家屋調査士会用品)

宣統元年八月廿八日

物件4

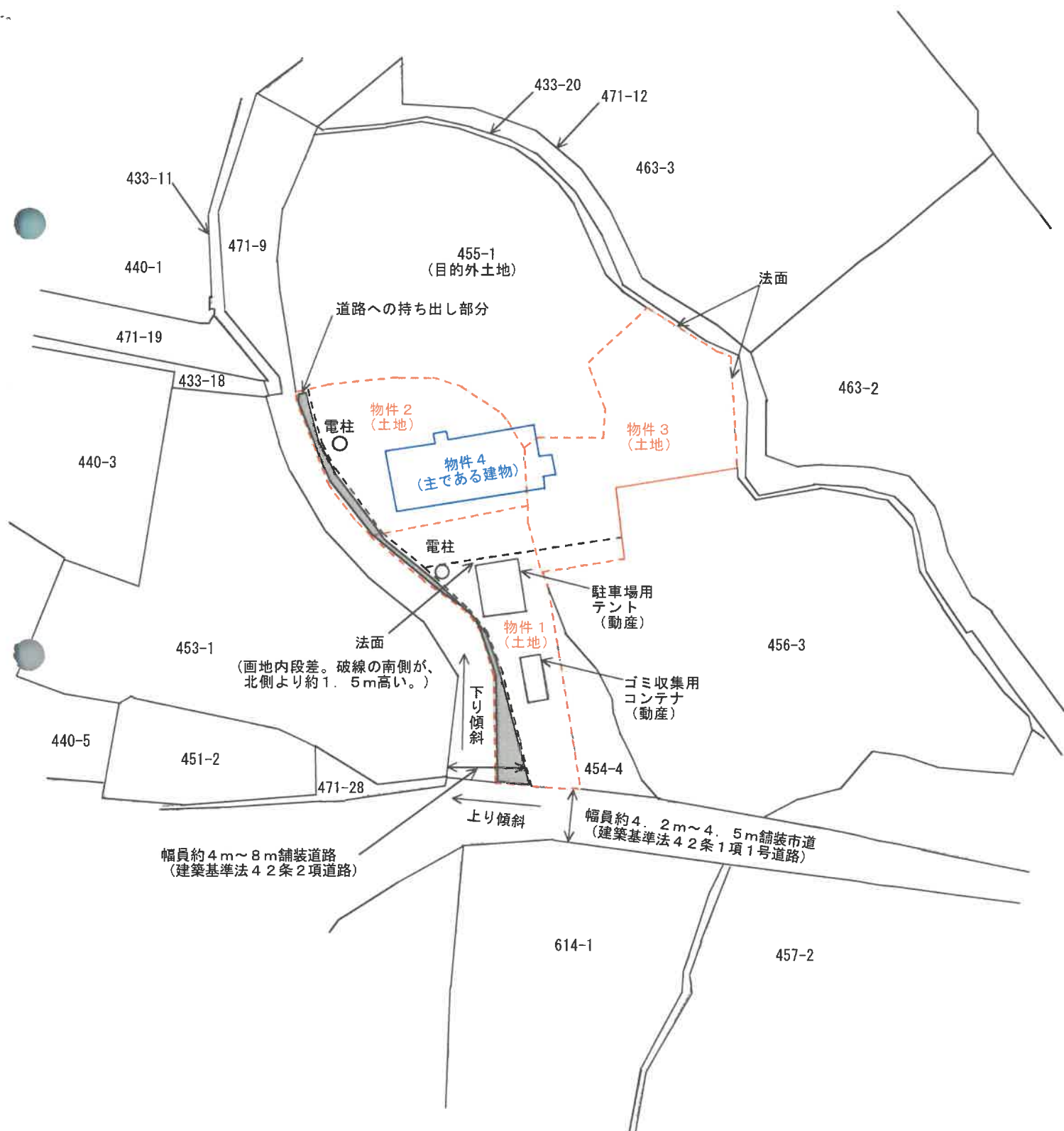
A3版を縮小

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。