

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 23 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 6 月 13 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 20 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 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 7 月 9 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 6 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 2 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 5 月 23 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 高松市香川町大野字善海
地 番 1 8 9 7 番 1 5
地 目 宅地
地 積 3 0 0 . 5 7 平方メートル
- 2 所 在 高松市香川町大野字善海
地 番 1 8 9 9 番 1 8
地 目 公衆用道路
地 積 3 2 平方メートル
持分 2 分の 1
- 3 所 在 高松市香川町大野字善海 1 8 9 7 番地 1 5
家屋 番号 1 8 9 7 番 1 5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 1 . 6 4 平方メートル
2 階 6 7 . 0 7 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1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1～3】

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

【物件番号1】

西側の境界が不明確である。

【物件番号2】

北側線を除き、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。



※11※

物 件 目 録

1 所 在 高松市香川町大野字善海

地 番 1897番15

地 目 宅地

地 積 300.57平方メートル

所有者 A

2 所 在 高松市香川町大野字善海

地 番 1899番18

地 目 公衆用道路

地 積 32平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 高松市香川町大野字善海1897番地15

家屋 番号 1897番15

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 101.64平方メートル
2階 67.07平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第1号
令和7年2月3日受理
令和7年3月11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 高松市香川町大野字善海
地 番 1897番15
地 目 宅地
地 積 300.57平方メートル

所有者 A

2 所 在 高松市香川町大野字善海
地 番 1899番18
地 目 公衆用道路
地 積 32平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 高松市香川町大野字善海1897番地15
家屋 番号 1897番15
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 101.64平方メートル
2階 67.07平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高松市香川町大野1897番地15		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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3		
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： ☐ 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家財道具を残置して空き家状態で管理占有している ☐ 「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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	高松市香川町大野字善海 1 8 9 9 番 1 8 (登記簿上の所在地番)			
土 地	物件 2			
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☒ その他の者 (周辺住民ら) ☐ 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 ☒ 上記の者らが公衆用道路として利用している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
そ の 他 の 事 項	A の持分 2 分の 1 のみが対象である 			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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

(3 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
■近隣者ら	1 私は物件1土地の近隣者です。Aさんは令和5年6月くらいに引っ越しをされたと思います。それ以降はどなたも住んでいないと思います。 2 Aさんが時々荷物を取りに帰ってきているのを見かけることがあるくらいです。
■B (物件2土地共有者、目的外土地1899番2及び同1897番22共有者、同1897番14所有者)	1 私は物件2土地共有者で、また目的外土地1899番2及び同1897番22共有者で、更に同1897番14所有者です。 2 目的外土地1897番14土地は私の単独所有地です。Aとの間では道路として利用させるという合意を結んでいたもので利用させていましたが、A以外の者には利用させることはできません。協議にも応ずることはできません。競売で購入された方は、東側の道路は利用できないことを留意しておいてください。ですから物件2土地に南側で2m強接道しているのでそこから出入りをするしかありません。
■株式会社創拓事務担当者	1 Aとの太陽光発電システム設置の工事請負契約は令和24年4月8日になされていました。私の方で、契約関係の一式の保管書類を精査したのですがクレジット(信販会社等)関係の資料は存在しませんでした。信販会社とのローン契約があり、信販会社等から代金が支払われている場合には必ず一式資料の中に保管することになってるので、本件はクレジットを利用していないことが窺われます。

(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, 3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、南側を幅員約3.4 m～約5 mの舗装道路(農道(法定外公共物)及び物件2で構成)、建築基準法42条2項道路)に、東側を幅員約4 mの舗装私道(目的外土地1897番14で構成、建築基準法上の道路ではない)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、西側境界線を除き他の部分については明らかである。西側部分を明らかにするためには官民境界確定協議が必要であることが窺われる。縮尺入りの地図に準ずる図面は存在している。
物件2土地の範囲については、北側線を除き判然としない。判然としない範囲を明らかにするためには、官民及び民民境界確定協議が必要であることが窺われる。縮尺入りの地図に準ずる図面及び地積測量図が存在している。
 - 4 物件1土地が東側で接道している私道(目的外土地1897番14で構成)については、当該土地所有者Bから「目的外土地1897番14土地は私の単独所有地です。Aとの間では道路として利用させるという合意を結んでいたので利用させていましたが、A以外の者には利用させることはできません。また、協議にも応ずることはできません。競売で購入された方は、東側の道路は利用できないことを留意しておいてください。ですから物件1土地は物件2土地に南側で2 m強だけ接道しているのでそこから出入りをするしかありません。」との陳述があった。競売で買受希望の方はこのことに十分留意しておく必要がある。
東側道路が利用できないことになると、駐車場のカーポートの支柱は東側からの出入りを念頭に設置されていることから改修の必要のあることが窺われる。また、南側の接道部分へは現況では段差が存在していることから通路を開設する必要があることも留意しておかなければならない。
 - 5 物件3建物については、経年(築後約23年経過)劣化が見受けられる。特段に大きな損傷箇所は見受けられなかった。
本件物件3建物には、屋根3面に太陽光発電パネルを擁する太陽光発電システムが、また給湯システムには電気温水器が、更にキッチンにはIHクッキングヒーターが、それぞれ設置されており、いわゆるオール電化住宅となっている。
太陽光発電システムは、本件建物には必要な動産であることから従たる動産に該当するものと思料する。
本件建物の室内の状況から、室内では猫を飼っていたことが窺われる。
 - 6 本件物件1土地周辺の水利関係を掌握している立満池土地改良区での調査では、「合併浄化槽を設置の際には、人槽に応じて分担金を徴収させていただいています。ただ、設置後は水路維持管理協力はいただいております。ですから、本件土地建物を購入された方が浄化槽からの放流の関係で分担金を支払う必要はありません。」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, 3枚目記載のとおり報告する。

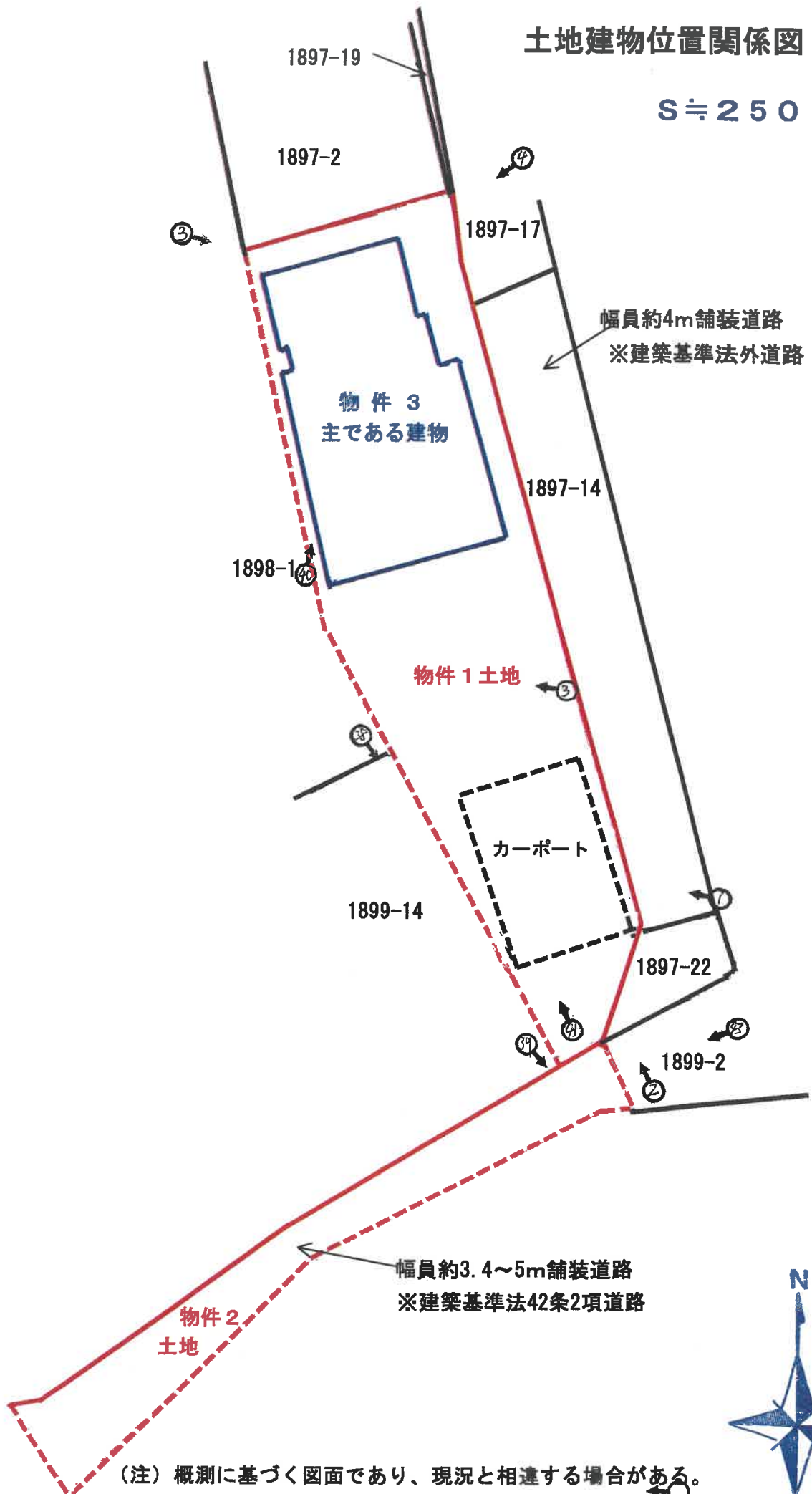
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月5日(水) 16:00-16:20	物件所在地	接道外観等調査 通知文書差置
令和7年2月13日(木) 15:00-15:10	物件所在地	占有調査 通知文書差置
令和7年2月18日(火) 8:40-9:00	高松法務局	公図公簿等閲覧等調査
令和7年2月18日(火) 12:30-13:40	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和7年2月26日(水) 12:00-12:20	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年2月26日(水) 12:25-12:35	高松市番町1丁目 香川県広域水道企業団 高松事務所	上水関係調査
令和7年2月26日(水) 18:20-18:30	当庁(電話)	株式会社創拓事務担当者から事情聴取
令和7年3月1日(土) 15:00-15:15	物件所在地	物件1土地が東側で接道している私道(目的外土地1 897番14で構成)所有者から事情聴取
令和7年3月4日(火) 15:00-15:10	当庁(電話)	立満池土地改良区から事情聴取
(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 7年 2月18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。		

(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）

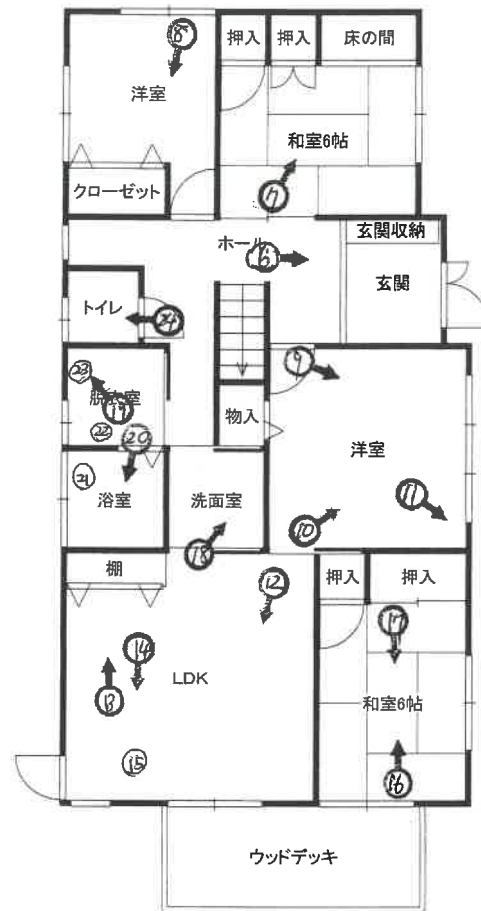
S ≒ 250



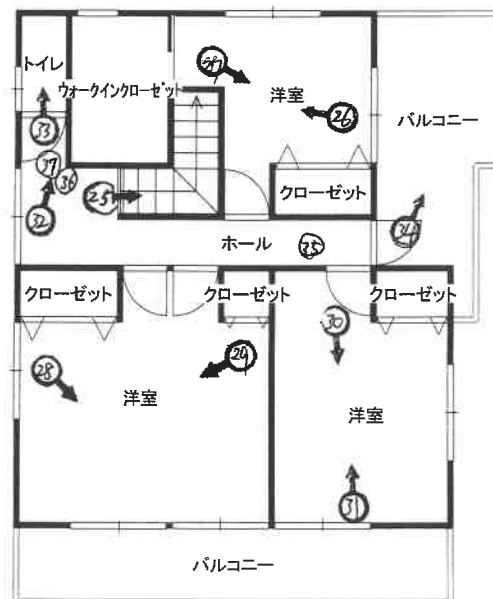
建物間取図(概略)

物件 3 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。

(8 枚目)

写真撮影位置・方向



1



受命物件の状況



3



物件1土地北側及び西側北寄り境界付近の状況

4



物件1土地北側及び東側北寄り境界付近の状況

目的外土地1897番14

目的外土地 1 8 9 8 番 1

物件 1

物件 3

5



6



物件 3 建物の 1 階玄関内側周りの状況

7



物件 3 建物の 1 階北側東和室の状況

8



物件 3 建物の 1 階北側西洋室の状況

9



物件3建物の1階玄関南横洋室の状況

10



物件3建物の1階玄関南横洋室の状況

1 1



1 2



物件 3 建物の 1 階 L D K の状況

1 3



物件 3 建物の 1 階キッチン周辺の状況

1 4



物件 3 建物の 1 階キッチン周辺の状況

1 5



物件 3 建物の 1 階キッチンの IH クッキングヒーター設置の状況

1 6



物件 3 建物の 1 階 L D K 東側和室の状況

1 7



物件 3 建物の 1 階 L D K 東側和室の状況

18



物件3建物の1階洗面所付近の状況

19



物件3建物の1階洗濯機置場の状況

2 0



物件 3 建物の 1 階浴室の状況

2 1



物件 3 建物の 1 階浴室の窓枠の損傷状況

2 2



脱衣所壁の太陽光発電パワーコンディショナー設置状況

2 3



脱衣所壁の太陽光発電パワーコンディショナー設置状況

2 4



物件3 建物の1階トイレの状況

2 5



物件3 建物の階段の状況

2 6



物件 3 建物の 2 階北側洋室の状況

2 7



物件 3 建物の 2 階北側洋室の状況

28



物件3建物の2階南側西洋室の状況

29



物件3建物の2階南側西洋室の状況

30



物件3建物の2階南側東洋室の状況

31



物件3建物の2階南側東洋室の状況

3 2



物件 3 建物の 2 階北西角付近洗面所の状況

3 3



物件 3 建物の 2 階トイレの状況

3 4



物件 3 建物の 2 階北東側バルコニーの状況

3 5



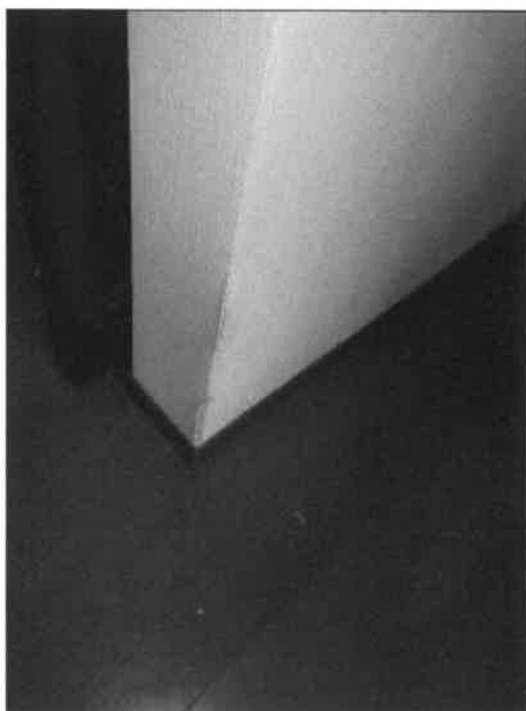
物件 3 建物の 2 階南側東洋室外側壁のコンセントの破損の状況

3 6



物件 3 建物の 2 階北西角付近壁のコンセントの破損の状況

3 7



物件 3 建物の 2 階洗面所付近壁の猫によるものと思われる損傷状況

38

物件1

目的外土地1899番14



物件1土地西側南より境界付近の状況

39

物件2

境界鉄



物件1土地南西角点付近の状況



物件3建物南西角付近の電気温水器の設置状況

4 1



物件 3 建物の南側屋根の太陽光発電パネル設置状況

4 2



物件 3 建物の西側屋根の太陽光発電パネル設置状況

農道（法定外公共物）

物件 2

物件 1

4 3



物件 2 土地の東方からの状況

目的外土地 1 8 9 9 番 2

推定境界線

4 4

物件 1

物件 2

推定境界線

農道（法定外公共物）



物件 2 土地の西方からの状況

令和7年(ケ)第1号
令和7年2月18日 現地調査
令和7年3月10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, 8 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 9 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 3 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 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、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。物件 2 の価格は土地のみの価格である。

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 在 地 番 地 目 地 積	高松市香川町大野字善海 1897番15 宅地 300.57㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	高松市香川町大野字善海 1899番18 公衆用道路 32㎡ (持分2分の1)	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高松市香川町大野字善海1897 番地15 1897番15 居宅 木造瓦葺2階建 1階 101.64㎡ 2階 67.07㎡ 延 168.71㎡	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、2）

位 置 ・ 交 通	琴電琴平線「一宮」駅の南方約2.3km（直線距離） ことでんバス「香川中央高校」バス停の南東方約600m（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高松市中心部より南方郊外の旧香川町大野地区に位置し、工場、営・事業所、一般住宅等が混在する地域を形成している。当該地域においては250㎡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。用途が混在している地域での需要は依然低調で地価水準はやや弱含みで推移している。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 工業地域 60% 200% — 特になし
画 地 条 件	面 積 300.57㎡（物件1） 間 口 約2.3m（南側） 奥 行 約39m 形 状 ほぼ整形 地 勢 普通	
接面道路の状況	南側で現況幅員約3.4～5m舗装道路（農道（法定外公共物）及び物件2で構成、建築基準法42条2項道路）と、東側で現況幅員約4m舗装私道（目的外土地1897番14で構成、建築基準法外道路）とそれぞれほぼ等高に接面する。系統・連続性はやや劣る。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件3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住宅等、西側雑種地、事業所等、南側上記道路を介して店舗兼住宅等、東側上記道路を介して住宅である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガス配管 無 下 水 道 有	
特 記 事 項	・物件2土地は南側道路として組み込まれている。 ・物件1土地の範囲については、西側境界線を除き他の部分については明らかである。西側部分を明らかにするためには官民境界確定協議が必要であることが窺われる。縮尺入りの地図に準ずる図面は存在している。物件2土地の範囲については、北側線を除き判然としない。判然としない範囲を明らかにするためには、官民及び民民境界確定協議が必要であることが窺われる。縮尺入りの地図に準ずる図面及び地積測量図が存在している。 ・物件1土地が東側で接道している私道（目的外土地1897番14で構成）については当該土地所有者から「目的外土地1897番14土地は私の単独所有地です。物件1土地所有者との間では道路として利用させるという合意を結んでいたもので利用させてい	

特 記 事 項	ましたが、当該の現所有者以外の者には利用させることはできません。また、協議にも応ずることはできません。競売で購入された方は東側の道路は利用できないことを留意しておいてください。ですから物件1土地は物件2土地に南側で2m強だけ接道しているのでそこから出入りをするしかありません。」との陳述があった。東側道路が利用できないことになると、物件1上に存するカーポートの支柱は東側からの出入りを念頭に設置されていることから改修の必要があることが窺われる。また、南側の接道部分へは現況では段差が存在していることから通路を開設する必要があることも留意しておかねばならない。 ・ 本件物件1土地周辺の水利関係を掌握している立満池土地改良区での調査では、「合併浄化槽を設置の際には、人槽に応じて分担金を徴収させていただいています。ただ設置後は水路維持管理協力金はいただいております。ですから、本件土地建物を購入された方が浄化槽からの放流の関係で分担金を支払う必要はありません。」とのことであった。 ・ 土壌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高松市文化財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もので、これらの要因については考慮外として評価する。なお、土壌汚染の有無等の詳細は専門機関の調査を要する。 ・ 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。
---------	---

－以下次頁－

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経数	建築年月日（登記記載） 平成14年1月24日新築 経過年数 約23年 経済的残存耐用年数 約5年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング 内 壁 クロス貼り、パネル貼り等 天 井 クロス貼り等 床 フローリング、タタミ、ビニールタイル等 設 備 電気、給排水等 その他 オール電化住宅
床面積(現況)	1階101.64㎡、2階67.07㎡、合計168.71㎡である。
現 況 用 途 等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り (添付間取図参照)
品 等	中位
保守管理の状態	やや劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
そ の 他	・物件3建物については、経年（築後23年経過）劣化が見受けられる。特段に大きな損傷箇所は見受けられなかった。 ・本件物件3建物には、屋根3面に太陽光発電パネルを擁する太陽光発電システムが、また給湯システムには電気温水器が、更にキッチンにはIHクッキングヒーターが、それぞれ設置されており、いわゆるオール電化住宅となっている。太陽光発電システムは、本件建物には必要な動産であることから従たる動産に該当するものと思料する。 ・本件建物の室内の状況から、室内では猫を飼っていたことが窺われる。 ・近隣者等への聴聞によると「物件1土地及び3建物所有者（物件2土地共有者）の方は令和5年6月くらいに引っ越しをされたと思います。それ以降はどなたも住んでいないと思います。」とのことであった。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・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。 ・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。

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及び2）

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 共有持分 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	17,400	0.82	300.57	1.0	4,289,000
2	17,400	0.10	32×1/2	—	28,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高松（県）－37

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/130 \approx 17,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：……環境条件（居住環境等）＋30%（相乗値）

イ 個別格差：……（物件1）系統・連続性▲3%、間口・奥行の関係▲15%（相乗値）
 （物件2）現況道路数等▲90%

ウ 地積：……（物件1及び2）登記数量による。

エ 建付減価：……（物件1）必要なし

(2) 建物価格（物件3）

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 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	161,000	168.71	0.18	4,889,000

ア 再調達原価：建物本体に加え、太陽光発電システムも考慮して査定した。

ウ 現価率：経過年数23年、経済的残存耐用年数5年、残価率5%とした定額法及び観察減価法（現在空家であることによる建物の管理状況等を考慮して▲20%の減価）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5}{23 + 5} \right] \times (1 - 0.2) \approx 0.18$$

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	4,289,000	0.50	法定地上権	2,145,000

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 (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	4,289,000	-2,145,000		0.7	0.6	900,000
2	28,000	—		0.7	0.6	10,000
3	4,889,000	+2,145,000	1.0	0.7	0.6	2,950,000
一括価格 (合計)						3,860,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：東側道路について使用できない可能性が高いこと及びそれに伴いカーポート及び通路を再整備することにより費用が発生する可能性が高いこと等より▲30%の修正が必要であると判断した。

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 地価調査価格 高松（県）－37

所 在：高松市川部町字中田井1512番2
価 格：22,800円／m²
位 置：琴電琴平線「岡本」駅の東方約2.1km（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：382m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北側4.2m市道
用途指定等：（都）（60、100）
地域の概要：一般住宅、農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

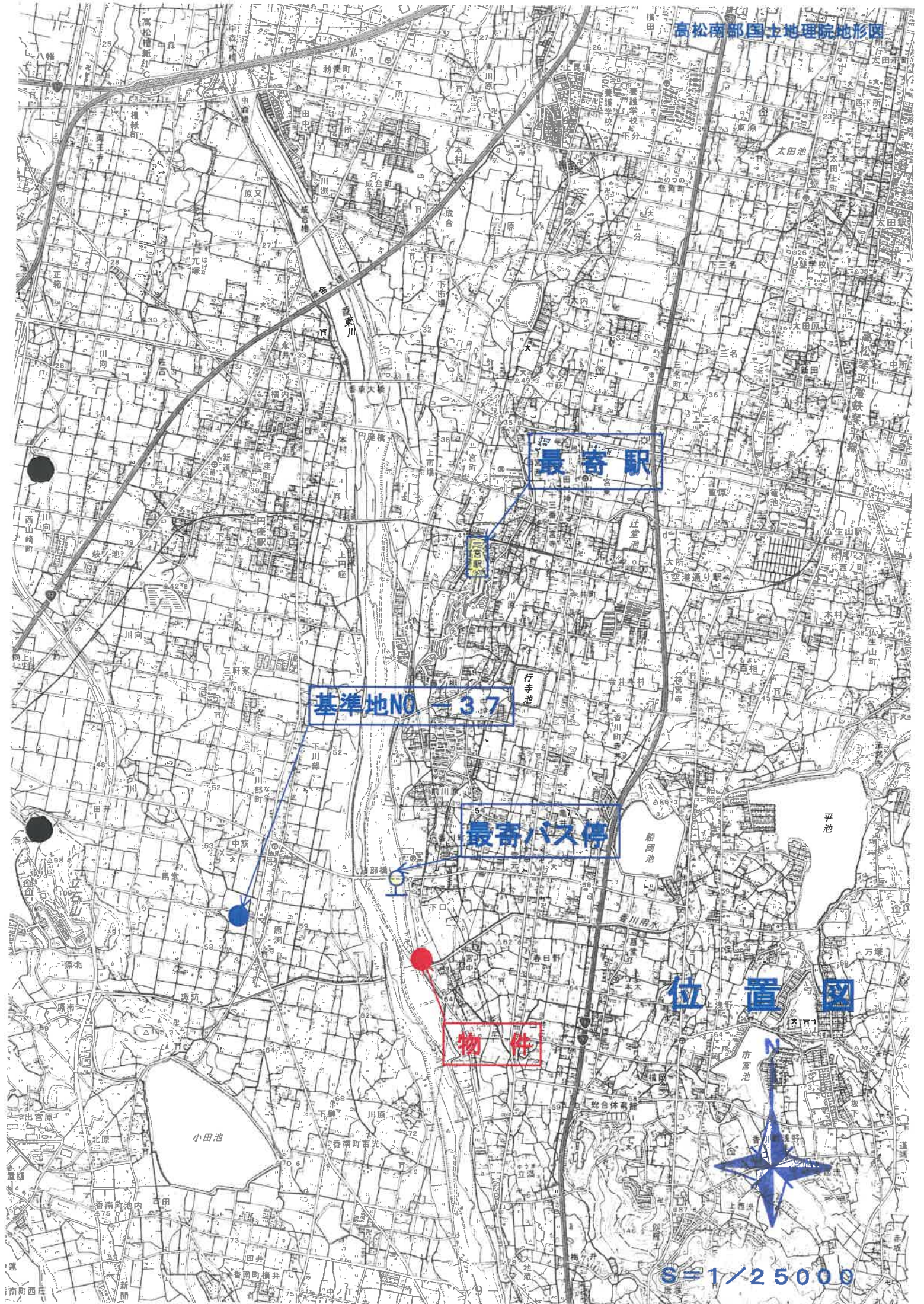
物件1：3,293,044円
物件2：0円
物件3：4,810,148円

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



10000



725538

前 1899-2 新 1899-2 1899-18

地 番 1899-18-2 地 積 測 量 図

土地の所在 高松市香川町大字 海

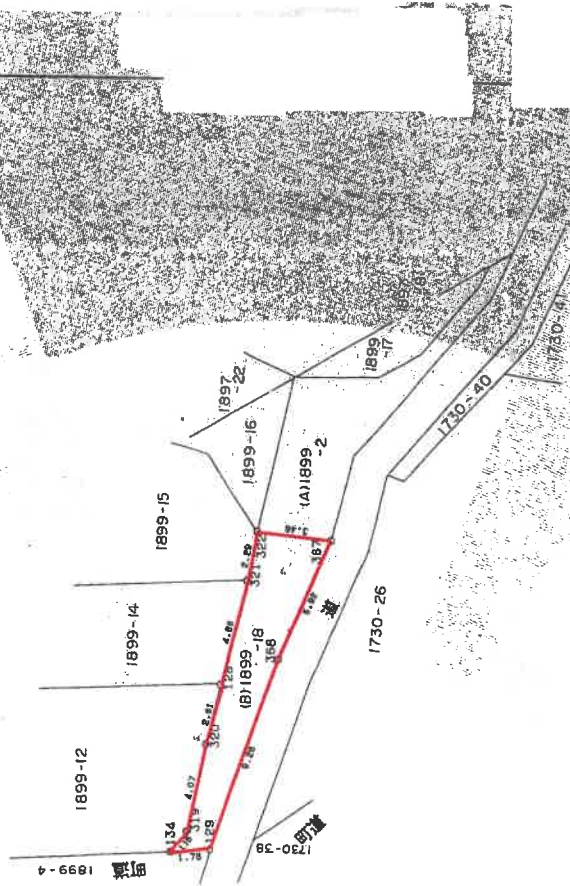
(附図八)



座 標 求 積 表

地 番	NO	座 標	X	Y	辺 長	測 量
(B)1899-18	322	(測量点)	5.399	9.101		
	321	(測量点)	4.950	6.854	2.29	322-321
	128	(測量点)	4.259	2.019	4.88	321-128
	320	(測量点)	3.876	-0.766	2.81	128-320
	319	(測量点)	3.157	-4.773	4.07	320-319
	134	(測量点)	3.450	-5.900	1.16	319-134
	129	(測量点)	1.849	-5.121	1.78	134-129
	368	(測量点)	2.256	4.125	9.26	129-368
	367	(測量点)	2.074	10.043	5.92	368-367
	322	(測量点)	5.399	9.101	3.46	367-322
		右面積	65.3194480		㎡ 地積	32.65 ㎡
		左面積	32.6597240		㎡ 地積	
		公 積	9.87 坪			
(A)1899-2		公 積	284.4578865		㎡	
		総 計	32.6597240		㎡	251.79 ㎡
		残 地	251.7981625		㎡	
		敷 地	76.16 坪			

*測量機名 JEC GEO STATION システム
*公 式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



物件 2

縮尺	1/250
----	-------

申請人

(平成13年12月4日作製)

用紙

作製者

(香川県土地)

平成13年12月11日登記

縮小版

登記年月日：平成14年1月28日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月18日 高松法務局

各階平面図 305248

建物各階平面図

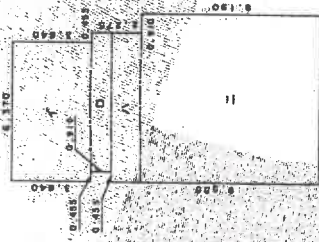
家屋番号 1897-15

建物の所在 香川県香川郡大野町香海1897番地15

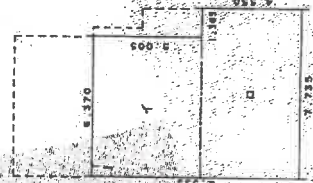
高松市香川郡大野町

(附図八号一四・五)

1階



2階

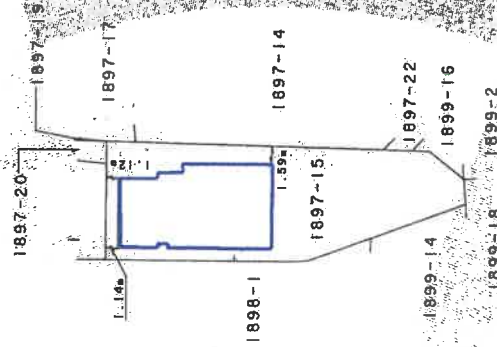


求積表

1 6.370 X 3.640 = 23.186800
2 6.370 X 0.910 = 5.796700
3 6.825 X 1.365 = 9.316125
4 7.735 X 8.190 = 63.349650
合計 101.643275
面積 101.64 m²

求積表

1 6.370 X 5.005 = 31.881850
2 7.735 X 4.550 = 35.194250
合計 67.076100
面積 67.07 m²



物件 3

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(香川県土地家屋調査士会印紙)

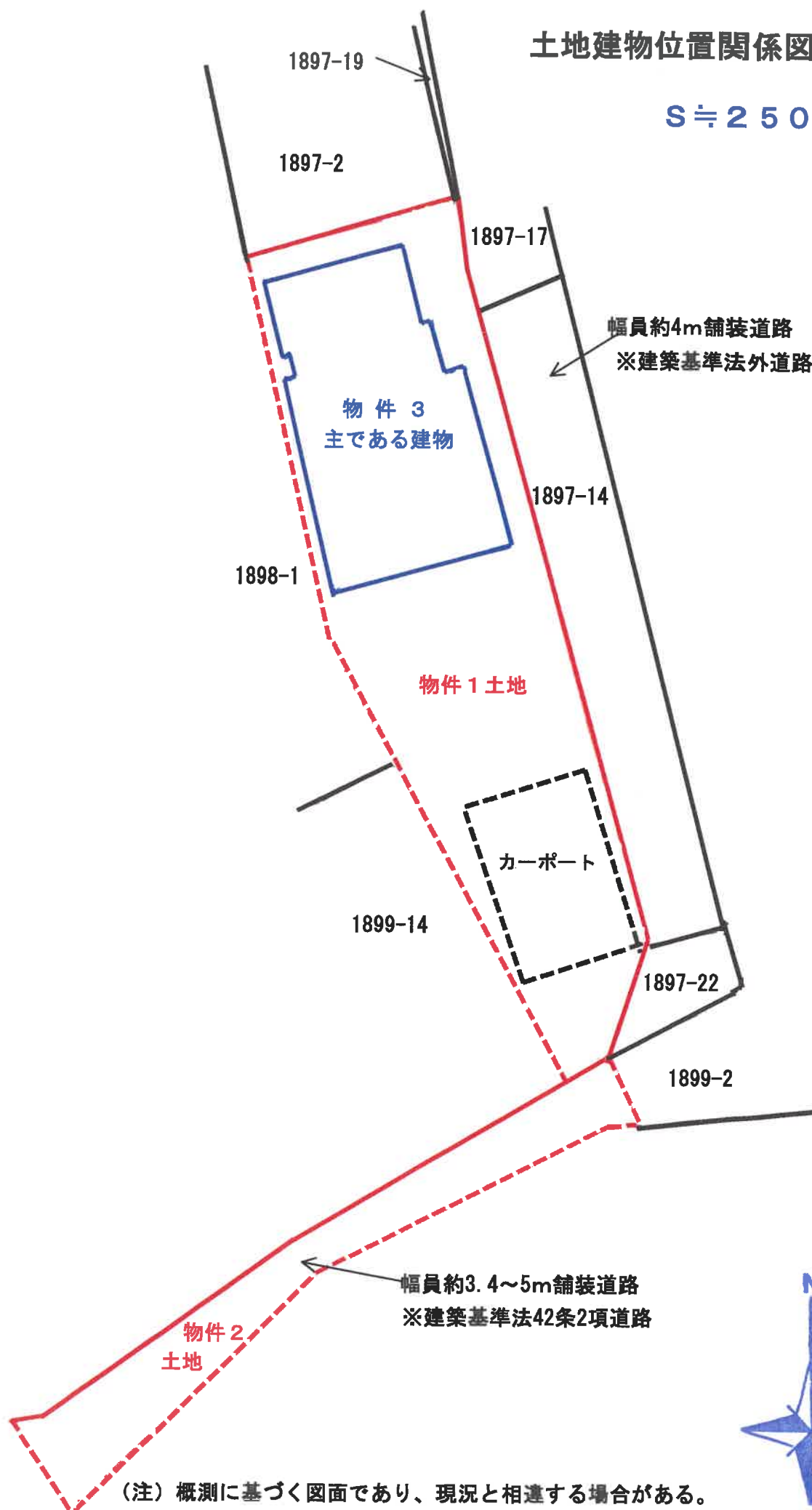
平成14年1月28日登記

縮小版

請求番号：9-1

土地建物位置関係図（概略）

S ≒ 250



（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。

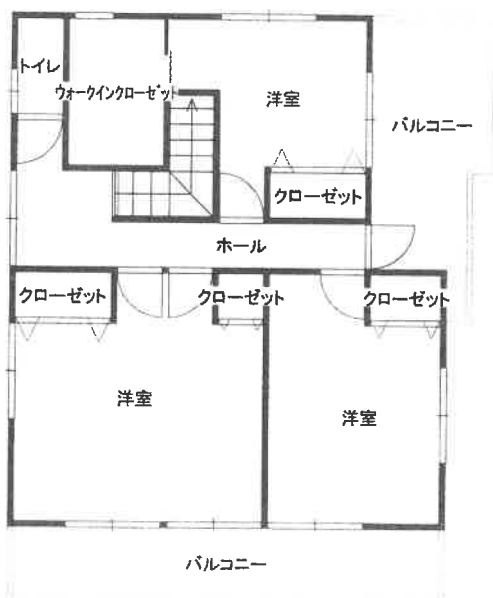
建物間取図(概略)

物件 3 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。

