

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 平 野 誠 宏

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）
1～3	830,000 664,000	一括	166,000	32,333	0
1	180,000				
2	240,000				
3	410,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 さぬき市鴨庄字鯉渕
 地 番 3 2 9 4 番
 地 目 宅地
 地 積 2 0 3. 2 7 平方メートル

- 2 所 在 さぬき市鴨庄字鯉渕 3 2 9 4 番地
 家屋 番号 3 2 9 4 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 1. 7 3 平方メートル
 2 階 2 1. 6 6 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 1 0 平方メートル
 2 階 約 7 6 平方メートル
 物件 2 及び物件 3 は一体建物である。

- 3 所 在 さぬき市鴨庄字鯉渕 3 2 9 4 番地
 家屋 番号 3 2 9 4 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 7. 7 6 平方メートル
 2 階 4 1. 5 1 平方メートル

(現況)

物件 2 及び物件 3 は一体建物であり、現況は物件 2 欄に記載



お 知 ら せ

本件の売却基準価額は、再売却にあたって民事執行規則30条の3第1項に基づき、執行裁判所によって当初の売却基準価額から変更されたものである。

高松地方裁判所民事部不動産執行係

物 件 明 細 書

令和 7年 1月 6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1～3】

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2～3】

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】

周囲の土地との境界について、東側境界線を除き不明確である。

《 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 さぬき市鴨庄字鯉渚
 地 番 3 2 9 4 番
 地 目 宅地
 地 積 2 0 3. 2 7 平方メートル

- 2 所 在 さぬき市鴨庄字鯉渚 3 2 9 4 番地
 家屋 番号 3 2 9 4 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 1. 7 3 平方メートル
 2 階 2 1. 6 6 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 1 0 平方メートル
 2 階 約 7 6 平方メートル
 物件 2 及び物件 3 は一体建物である。

- 3 所 在 さぬき市鴨庄字鯉渚 3 2 9 4 番地
 家屋 番号 3 2 9 4 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 7. 7 6 平方メートル
 2 階 4 1. 5 1 平方メートル

(現況)

物件 2 及び物件 3 は一体建物であり、現況は物件 2 欄に記載



令和6年(ケ)第61号
令和6年11月11日受理
令和6年12月2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 さぬき市鴨庄字鯉渕
 地 番 3 2 9 4 番
 地 目 宅地
 地 積 2 0 3 . 2 7 平方メートル

- 2 所 在 さぬき市鴨庄字鯉渕 3 2 9 4 番地
 家屋 番号 3 2 9 4 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 1 . 7 3 平方メートル
 2 階 2 1 . 6 6 平方メートル

- 3 所 在 さぬき市鴨庄字鯉渕 3 2 9 4 番地
 家屋 番号 3 2 9 4 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 7 . 7 6 平方メートル
 2 階 4 1 . 5 1 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	さぬき市鴨庄字鯉淵3294番 (登記簿上の所在地番)		
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2		
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) 「物件2, 3建物の現況について」のとおり		
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 保管開始日 [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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	さぬき市鴨庄字鯉淵3294番（登記簿上の所在地番）		
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） 「物件2、3建物の現況について」のとおり		
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

物件 2, 3 建物の現況について

物件 2, 3 建物の増改築等に関して、現所有者から事情聴取したものの、詳細は分からないとのことであった。登記簿上の建築年月日を参考に、現地での概測及び建物の状況等から現況把握をした結果、物件 3 建物の 1 階北側縁側部分が増築されていること、物件 2 建物の 1 階 D K 南側部分が増築されていることが認められた。物件 2, 3 建物の 1 階部分が増築されたことにより両建物が接続され内部で行き来ができる構造となっている。物件 2 建物には玄関（出入口）は存在しておらず、物件 3 建物を通して玄関から出入りすることとなっている。以上のことから、物件 2, 3 建物は合体状態にあり、一棟の建物として存在しているものと思料する。また、物件 3 建物部分の 2 階北側、西側の北端及び東側の北半分が年月日は不詳であるが増築されている。

以上のことから、現在の構造等については下記のとおりであるものと思料する（土地建物位置関係図及び建物間取図参照）。

記

（主である建物）

種 類	居 宅
構 造	木造瓦葺 2 階建
床面積	1 階 約 1 1 0 m ²
	2 階 約 7 6 m ²

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1～3土地建物の所有者です。平成26年にリフォームをして転売する目的で購入しました。第三者の方の勧めで購入する運びとなった関係で、私は直接的には係わっていなかったというのが実態です。 ですから、建物のリフォーム等にも直接的には関与していなかったもので物件2, 3建物がどういう経緯で現在のような状態になったのか分かりません。私は数回現地に行っただけです。
■B (債権者)	1 私は本件申立の債権者です。 2 執行官から、抵当権設定時の建物の状況について尋ねられましたが、私自身が現地に行ったのは1回くらいですので全く記憶にありません。Aの関係者の男に、色々とうまいことを言われてそれを信じてこのような形になってしまったのだと思います。

(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枚目記載のとおり認めた。
 - 2 さぬき市役所及び香川県長尾土木事務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、東側を幅員約5m～約8mのさぬき市道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。
 - 3 物件1土地の範囲については、東側境界線を除き判然としない。判然としない部分を明らかにするためには、官民及び民民境界確定協議を実施する必要があることが窺われる。
 - 4 物件2、3建物については、経年（築後、物件2建物は約50年、物件3建物は約35年それぞれ経過）劣化が見受けられる。建物内は、リフォームされていることが窺われる。但し、建物内にはシロアリの死骸が散乱している状態で、床がブカブカしている箇所が散見され、また、和室の畳もブカブカしていることが見受けられた。建物は全体的にシロアリ被害を受けていることが窺われる。
 - 5 本件土地周辺を掌握している土地改良区の代表者の陳述によると、「本件土地周辺の民家から、合併浄化槽からの排水に関して、水路維持管理費の徴収はしていないと思います。ただ、詳細については、さぬき市土地改良課に照会して確認いただければと思います。」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6年11月13日(水) 15:00-15:20	物件所在地	接道外観等調査
令和6年11月13日(水) 16:10-16:20	高松市福岡町 債務者兼所有者宅	訪問, 不在 通知文書差置
令和6年11月15日(金) 15:30-15:45	当庁(電話)	債務者兼所有者から事情聴取
令和6年11月19日(火) 13:00-13:20	法務局(寒川出張所)	公図公簿等閲覧等調査
令和6年11月19日(火) 13:30-13:40	香川県長尾土木事務所	公法上の規制等調査
令和6年11月19日(火) 14:00-14:10	さぬき市津田町津田 香川県広域水道企業団東 讃ブロック統括センター	上水道関係調査
令和6年11月25日(月) 9:00-10:00	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和6年11月25日(月) 10:20-10:50	さぬき市役所	公法上の規制等調査
(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 6 年 1 1 月 2 5 日 目的物件は不在であったが施錠されていなかったため、立会人Cを立ち会わ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 / 200

令和 6年(ケ)第 61号



4567-4
(さぬき市所有の保安林)

3295-5
(さぬき市所有)

3295-2

物件 1 (土地)

幅員約5~8m
舗装市道(新田小岩線)
(建築基準法42条1項1号)

物件 2 (建物)

3295-1

4567-1
(個人所有の保安林)

物件 3 (建物)

3294

前面道路より
約1~1.5m高

up
階段

(さぬき市所有)

水(暗渠)

3297-2
(さぬき市所有)

※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。

道

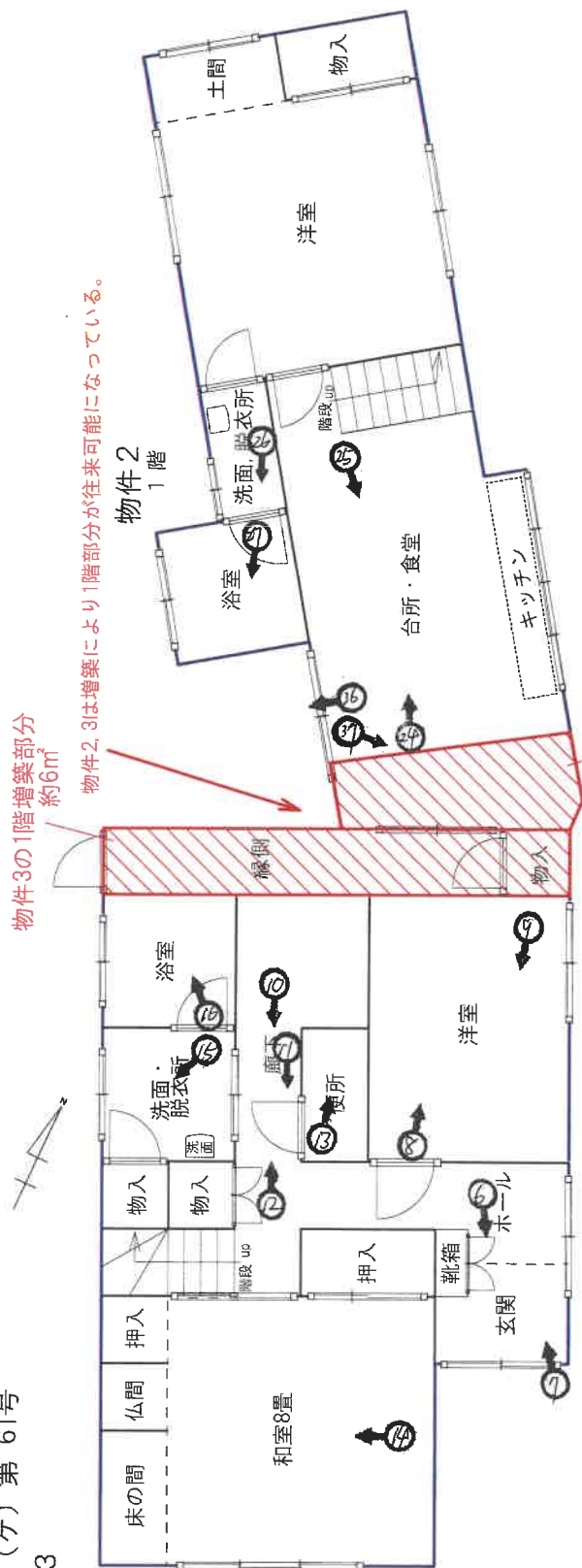
写真撮影位置・方向

(8 枚目)

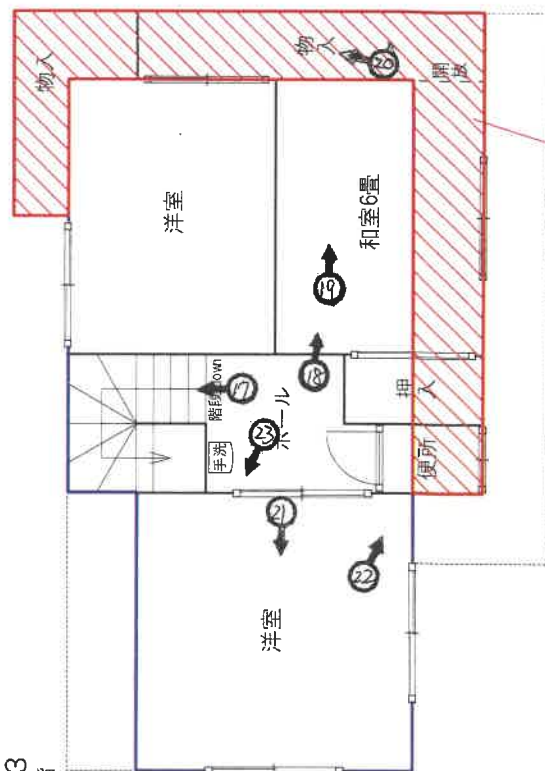
建物間取図 (概略)

令和 6 (ケ) 第 61号

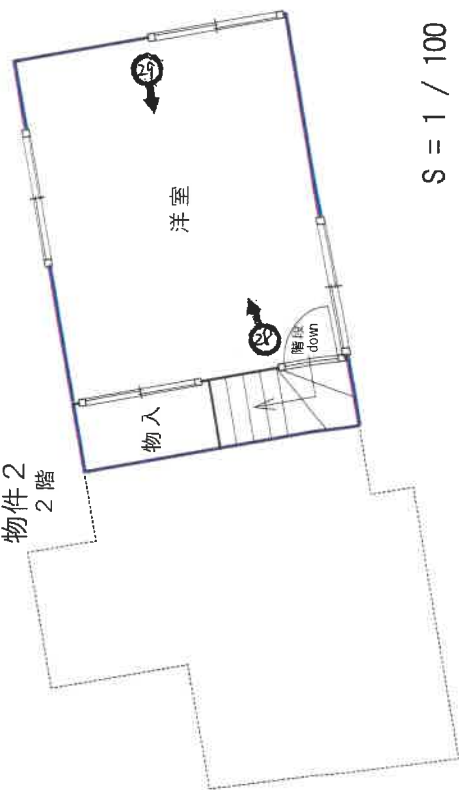
物件 3
1 階



物件 3
2 階



物件 2
2 階



物件2の1階増築部分
約4㎡

S = 1 / 100

(9 枚目)

写真撮影位置・方向

1



受命物件の状況

2

物件3建物部分

物件2建物部分



物件1 土地東側境界付近の状況

さぬき市道（建築基準法42条1項1号道路）

物件1

3



物件1 土地北側境界付近の状況

物件2

目的外土地 4 5 6 7 番 1

物件 1

4



物件 1 土地北東側境界付近の状況

物件 1

5



物件 1 土地北東側の上水道量水器の状況

上水道量水器の状況

6



物件3建物部分玄関付近の状況

7



物件3建物部分玄関内のシロアリの死骸が多数ある状況

8



物件 3 建物部分 1 階玄関北側の洋室の状況

9



物件 3 建物部分 1 階玄関北側の洋室の状況

1 0



物件 3 建物部分 1 階南北廊下の状況

1 1



物件 3 建物部分 1 階南北廊下のシロアリの死骸が多数ある状況

1 2



物件 3 建物部分 1 階南北廊下の状況

1 3



物件 3 建物部分 1 階トイレの状況

14



物件3建物部分1階和室の状況

1 5



物件 3 建物部分 1 階洗面脱衣所の状況

1 6



物件 3 建物部分 1 階浴室の状況

17



物件3建物部分階段の状況

18



物件3建物部分2階和室の状況

19



物件3建物部分2階和室の状況

20



物件3建物部分2階和室の北側押入の状況

2 1



物件 3 建物部分 2 階南側洋室の状況

2 2



物件 3 建物部分 2 階南側洋室のシロアリの死骸が多数ある状況

23



物件3建物部分2階南側洋室のシロアリの死骸が多数ある状況

24



物件2建物部分1階DKの状況

25



物件2建物部分1階DKの状況

2 6



物件 2 建物部分 1 階洗面脱衣所・浴室の状況

2 7



物件 2 建物部分 1 階浴室の状況

28



物件2建物部分2階洋室の状況

29



物件2建物部分2階洋室の状況

30



物件2建物部分西側の状況

31



物件3建物部分北側の浄化槽設置箇所付近の状況

3 2



物件 3 建物部分西側の状況

3 3



物件 2 建物部分北側の状況

3 4



物件 1 土地西側境界付近の状況

3 5



物件 1 土地西側境界付近の状況

36

物件3建物部分

物件2建物部分

井戸



物件2建物と物件3建物の間の状況

物件2, 3建物の増築部分

37



物件2, 3建物の増築部分の状況

令和6年(ケ)第 61号
令和6年11月25日 現地調査
令和6年12月2日 評価

高松地方裁判所 御中



評価書

評価人 不動産鑑定士

鈴木祐司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 360,000 円
物件2（建物）	金 480,000 円
物件3（建物）	金 830,000 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61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及び3の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2及び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をとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	種類	所在等	登 記	現況
1	土地	所 在 地 番 地 目 地 積	さぬき市鴨庄字鯉渕 3 2 9 4 番 宅地 203.27 m ²	同左
2	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	さぬき市鴨庄字鯉渕 3 2 9 4 番地 3 2 9 4 番の1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階: 41.73 m ² 2階: 21.66 m ² 延 : 63.39 m ²	物件2、3は増改築により合体 状態にあり、一棟の建物として は以下のとおりである。 種 類 居宅 構 造 木造瓦葺 2 階建 床面積 1階: 約110m ² 2階: 約76m ² 延 : 約186m ²
3	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	さぬき市鴨庄字鯉渕 3 2 9 4 番地 3 2 9 4 番の2 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階: 57.76 m ² 2階: 41.51 m ² 延 : 99.27 m ²	
特 記 事 項				
2・3	物件2、3は増改築により合体状態にある。			

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）

位 置・交 通	琴電志度線 琴電志度駅 の 北東 方約 2.8 km(直線距離) (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	対象物件の存する地域は、鴨庄地区にあって、鴨部川左岸に近い山裾に戸建住宅が点在する地域である。
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 : 非線引都市計画区域内 用途地域 : 無指定 建ぺい率 : 70% 容積率 : 200% 防火規制 : ー その他の規制 : ー
画 地 条 件	面積 : 203.27 m ² 間口 : 約28m 奥行 : 約6m～約9m 形状 : 不整形地 地勢 : 略平坦
接面道路の状況	東側で幅員約5m～約8mのさぬき市道（新田小岩線、建築基準法42条1項1号）に約1m～約1.5m高く接面。
土地の利用状況 及び隣地の状況等	・物件1は、物件2・3建物の敷地として利用されている。 ・物件1土地の範囲については、東側境界線を除き判然としない。 ・物件1土地中央付近（物件2建物南側）には井戸がある。 (詳細は現況調査報告書、土地建物位置関係図のとおり) ・周囲は戸建住宅、農地等
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 公共下水道 : 無
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定…無 ・土壤汚染の有無…登記等及び関係者の陳述によれば、過去に汚染物質使用の履歴は確認できず、土壤汚染の可能性は低いと思料される。 なお、土壤汚染の有無の詳細は専門調査機関による調査を要する。

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件2・3

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 : (物件2) 昭和49年5月15日 新築（登記記載） 昭和62年10月18日 一部取壊（登記記載） (物件3) 平成1年9月3日 新築（登記記載） ※物件2・3ともに 年月日不詳増改築 経 過 年 数 : 物件2は約50年、物件3は約35年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了状態
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : リシン吹付、鋼板 内 壁 : クロス貼、砂壁、合板貼ほか 天 井 : 石膏ボード、クロス貼、合板貼ほか 床 : 合板、畳ほか 設 備 : 電気、給排水ほか そ の 他 : -
床面積（現況）	物件2、3は増改築（物件2は1階DK南側部分、物件3は1階北側縁側部分）により合体状態になっている。2階は物件3の北側部分で増築がある。 (物件内訳) 1階: 約110㎡ 物件2…登記63.39㎡+増築約4㎡≒約68㎡ 2階: 約76㎡ 物件3…登記99.27㎡+増築1F約6㎡ 延 : 約186㎡ +2F約13㎡≒約118㎡
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現 況 用 途 : 居宅 間 取 : 別紙建物間取図のとおり
建 物 の 品 等	中品等
保守管理の状態	・劣（経年劣化が見られるが、一部にリフォームがされている。建物内にはシロアリの死骸が散乱しており、床がぶかぶかしているところが散見され、全体的にシロアリ被害を見受けられる。）
建物の利用状況	・建物所有者が空き家状態で管理占有している。 （詳細は現況調査報告書のとおり）
特 記 事 項	・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・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) 建付地等価格（物件1）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建 減 付 価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	8,730	0.85	203.27	0.80	1,207,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示・標準地 さぬき－2

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差
 $16,400 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/187 \div 8,730 \text{ 円/㎡}$

◇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 : ー

◇地域格差 :

街路接近条件（公共施設等） +10

環境条件（周辺利用等） +70

(相乗積) +87

イ 個別格差 :

形状 △10

高低差 △5

(相乗積) △15

ウ 地 積 : 公簿数量を採用

エ 建付減価 : △20（耐用年数がほぼ満了した建物が存するため。）

(2) 建物価格（物件2・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/㎡) ア	現況延 床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2・3	170,000	約186	0.05	1,581,000
計				1,581,000

(千円未満四捨五入)

ウ 現価率

物件2・3建物（一体建物）は、残存耐用年数がほぼ満了しているが、現況に基づく残存価値を考慮して査定した。

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	1,207,000	0.5	法定地上権	604,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権等割合

物件2・3建物の土地利用権等を法定地上権（土地利用権等割合は50%）と判定し、その範囲は物件1土地全体に及ぶと判断した。

(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	1,207,000	△604,000	1.0	1.0	0.6	360,000
2・3	1,581,000	+604,000	1.0	1.0	0.6	1,310,000
一括価格(合計)						1,670,000
2	現況床面積により按分		約68㎡ / 約186㎡			480,000
3			約118㎡ / 約186㎡			830,000

(万円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正 —

エ 市場性修正 —

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

番 号 : さぬきー2
 所 在 : さぬき市鴨庄字不動寺2610番46
 価 格 : 16,400 円/㎡
 位 置 : JR高徳線志度駅の東方約3.6km(道路距離)
 価 格 時 点 : 令和6年1月1日
 地 積 : 200 ㎡
 供給処理施設 : 水道
 接 面 街 路 : 東4m市道
 都市計画区分 : 非線引都市計画区域
 用途 指定 等 : 無指定(70、200)
 地域 の 概 要 : 小規模分譲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 1,119,245 円
 物件2 431,296 円
 物件3 1,688,767 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 建物図面写、各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

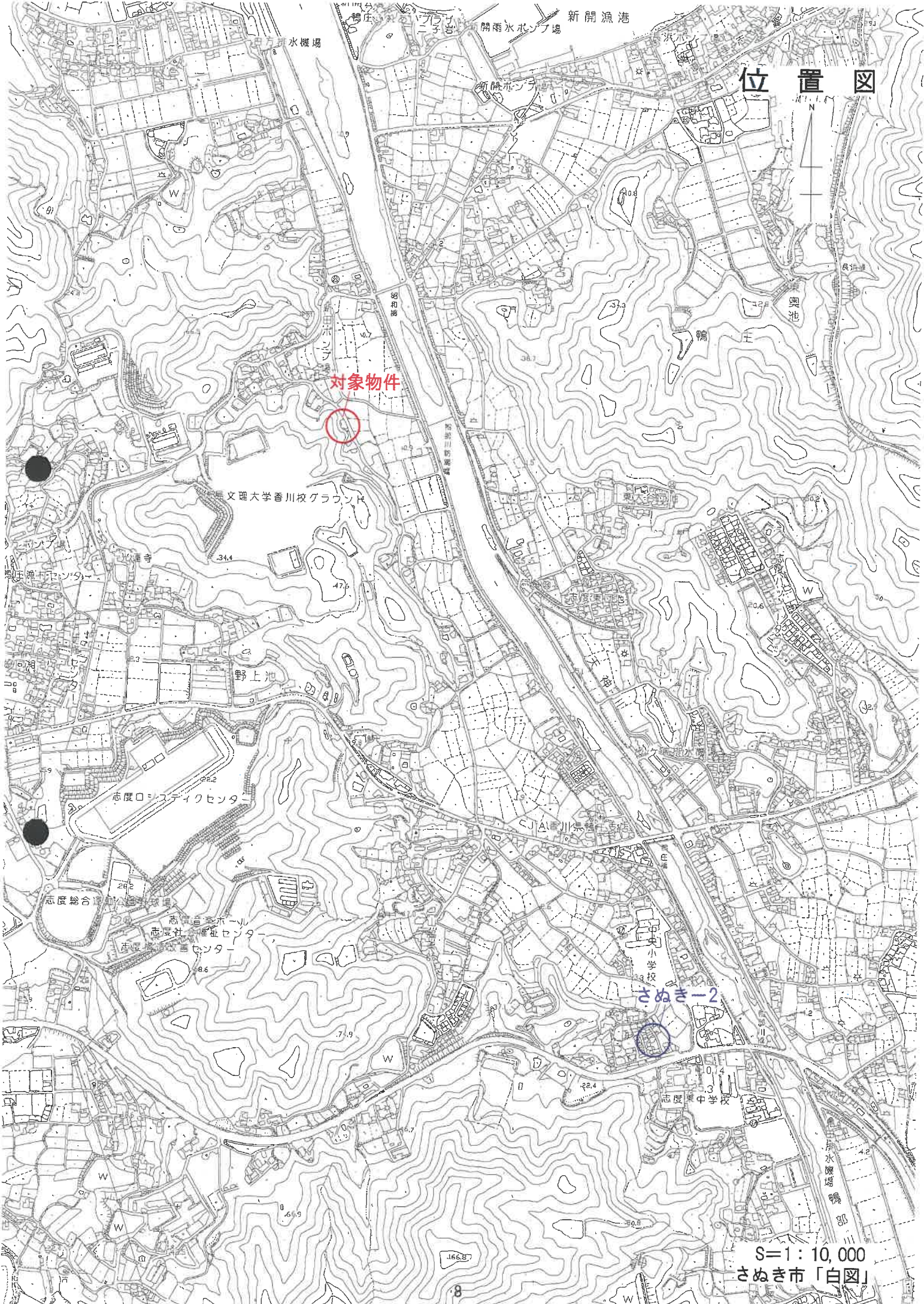
以 上

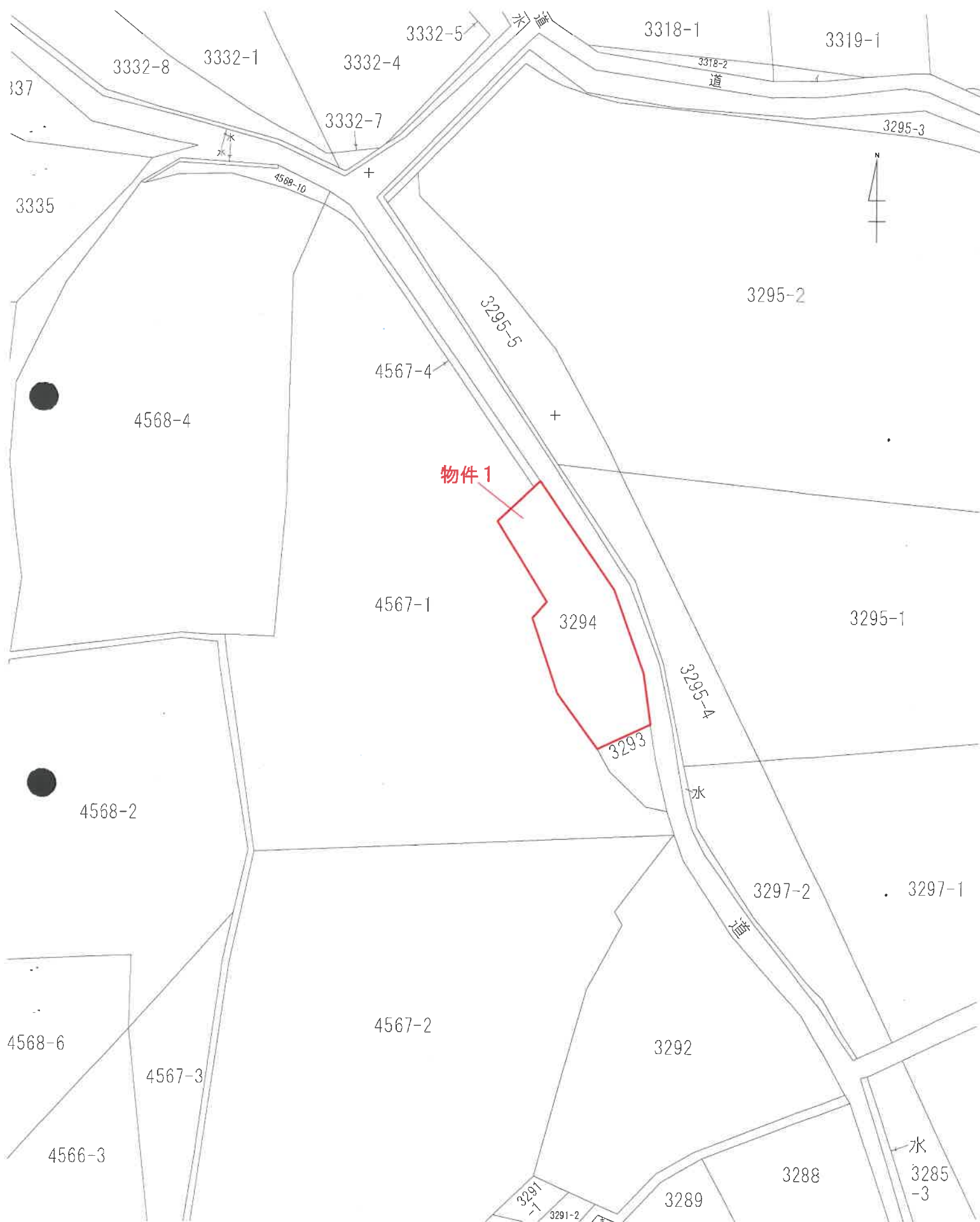
位置図

対象物件

さぬき-2

S=1:10,000
さぬき市「白図」





0139137

各階平面図

建物各階平面図

3204の1

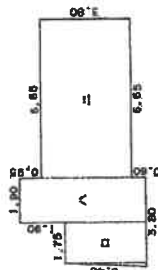
家屋番号

さぬき市鶴庄

大洲郡志保町大字鶴庄字鯉淵3294番地

物件2

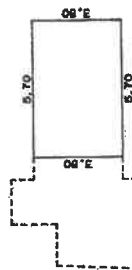
1 階



求積表

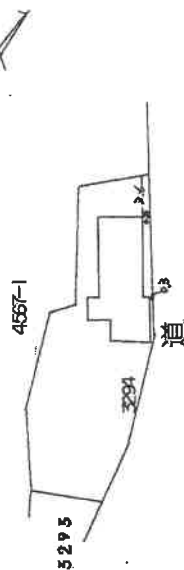
イ	3.45	×	0.15	×	1/2	=	0.25875
ロ	3.45	×	1.75	=	6.0375		
ハ	5.35	×	1.90	=	10.1650		
ニ	3.80	×	6.65	=	25.2700		
	合計						41.73125
	床面積						41.73 m ²

2 階



求積表

3.80	X	5.70	=	21.6600
床面積	21.66 m ²			



昭和 年 月 日登記

※B4判をA4判に縮小

作製者

作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(香川県土地区画整理委員会)

0139138

各階平面図

建物各階平面図

3294m²

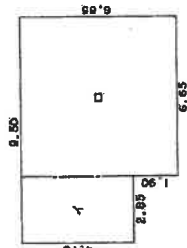
家屋番号

大川郡長町大字梶原3294番地

建物の所在

物件3

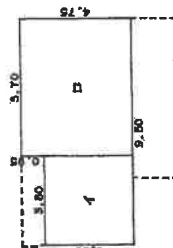
1 階



求積表

イ	4.75 X 2.85	=	13.5375
ロ	6.55 X 6.55	=	44.2225
合計			57.7600
床面積			57.76 m ²

2 階



求積表

イ	3.80 X 3.80	=	14.4400
ロ	4.75 X 5.70	=	27.0750
合計			41.5150
床面積			41.51 m ²

4567-1

3294

別荘

道

昭和 1 年 9 月 12 日登記

※B4判をA4判に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(香川県土地家屋調査士会館)

土地建物位置関係図（概略）

S = 1 / 200

令和 6年(ケ)第 61号



4567-4
(さぬき市所有の保安林)

3295-5
(さぬき市所有)

3295-2

物件 1 (土地)

幅員約5~8m
舗装市道(新田小岩線)
(建築基準法42条1項1号)

物件 2 (建物)

3295-1

4567-1
(個人所有の保安林)

井戸
ポンプ

3294

物件 3 (建物)

前面道路より
約1~1.5m高

up
階段

3293

3295-4
(さぬき市所有)

水(暗渠)

3297-2
(さぬき市所有)

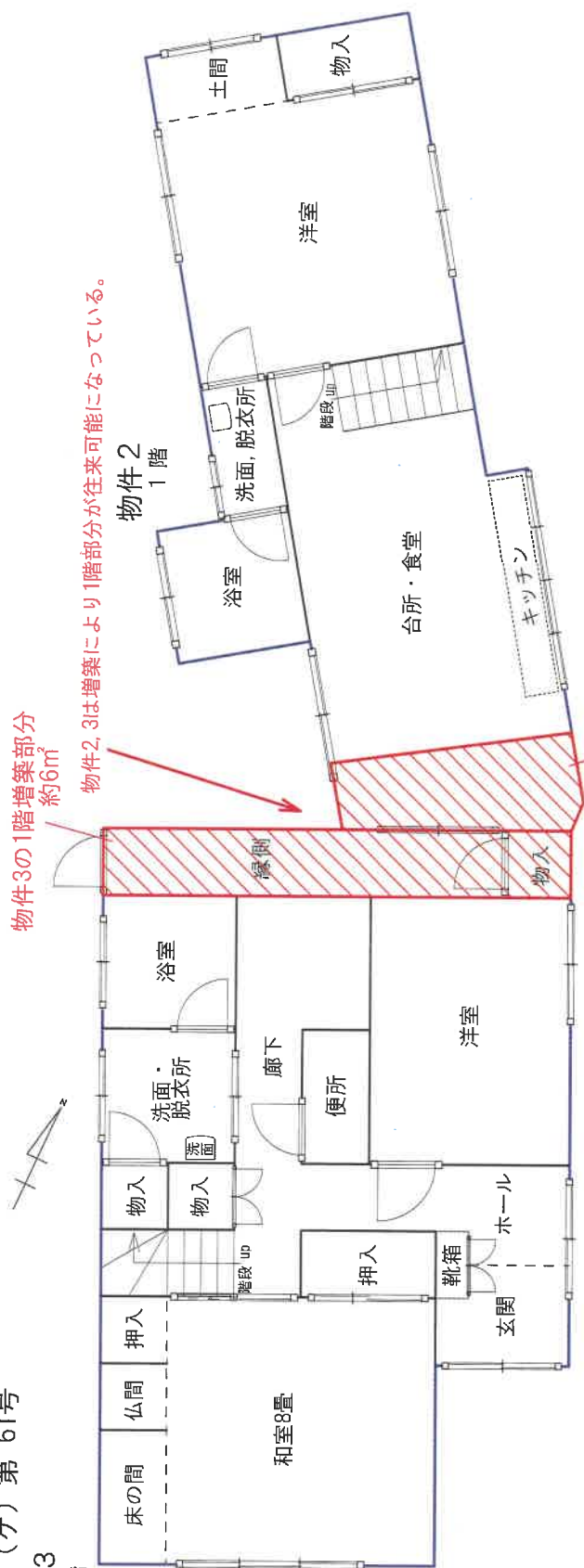
道

※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。

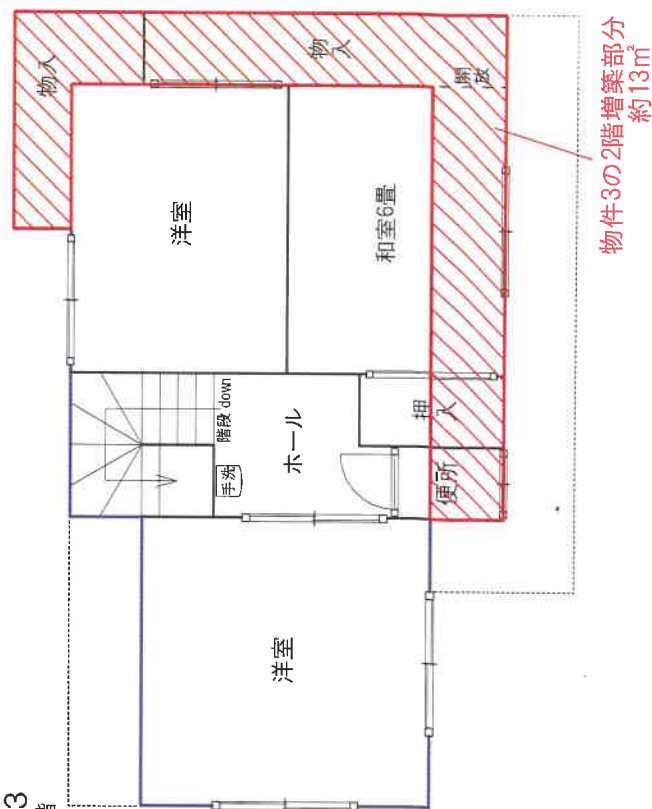
建物間取図（概略）

令和 6（ケ）第 61号

物件 3
1 階



物件 3
2 階



物件 2
2 階

物件2の1階増築部分
約4㎡



S = 1 / 100