

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 12 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 10 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 10 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 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 10 月 2-9 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 10 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 22 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 9 月 12 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 高松市香南町池内字北原
 地 番 810 番 1
 地 目 宅地
 地 積 680.28 平方メートル
 持分 3 分の 1

2 所 在 高松市香南町池内字北原 810 番地 1
 家屋 番号 810 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 99.09 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 119 平方メートル
 2 階 約 29 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅・倉庫
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 67 平方メートル
 2 階 約 21 平方メートル

持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 8月20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1】

本件共有者らが占有している。

【物件番号2】

本件共有者A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】

北側線及び東側線を除き、隣地との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 高松市香南町池内字北原
地 番 8 1 0 番 1
地 目 宅地
地 積 6 8 0 . 2 8 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 高松市香南町池内字北原 8 1 0 番地 1
家屋 番号 8 1 0 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 9 9 . 0 9 平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 1 1 9 平方メートル
2 階 約 2 9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅・倉庫
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 6 7 平方メートル
2 階 約 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

令和7年(ヌ)第16号
令和7年6月23日受理
令和7年7月14日提出



現況調査報告書

高松地方裁判所

執行官 都・築 浩 一

(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 高松市香南町池内字北原
地 番 810番1
地 目 宅地
地 積 680.28平方メートル
共有者 A 持分3分の1

2 所 在 高松市香南町池内字北原810番地1
家屋 番号 810番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 99.09平方メートル
共有者 A 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	香川県高松市香南町池内810番地1		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（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 上記の者ら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	持分3分の1が対象		
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造瓦葺2階建 ☒ 床面積：1階 約119平方メートル 2階 約29平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：居宅・倉庫 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階 約67平方メートル 2階 約21平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅・倉庫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	持分3分の1が対象		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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

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)	1 私は本件物件の共有者の一人で、物件2に居住しています。 2 物件2は、昭和44年に父親が新築したものです。当初は、両親、父方祖母、私らきょうだい3人の6人で生活していました。今から45年くらい前に、父親が、物件2の西側に2階建て居宅を増築しました。また、今から40年くらい前に、父親が2階建て居宅兼倉庫の附属建物を作りました。2階建て増築部分には、私が妻子ら家族と居住していました。附属建物の居宅側2階には、妹が住んでいました。現在は、物件2の平家以外はほとんど使用していません。屋根の上の太陽熱温水器も使っていません。 3 物件2建物は、築後相当年数が経過しているため、あちらこちら不具合なところがあります。また、現在、井戸水は物件2のトイレと附属建物のトイレに使用していると思います。

(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枚目記載のとおりであると認めた。
 - 2 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
 - 3 高松市役所での調査によると、本件土地は非線引都市計画区域内に存在し、東側を幅員約5.3mの県道（建築基準法42条1項1号道路）に、北側を幅員約5.5mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に、それぞれ水路（幅員約50cm）を隔てて接道している（810-4, 810-5の土地は、いずれも香南町所有の宅地であり、市道と一体となっている。）。なお、本件物件は、下水道設置区域外であり、浄化槽を設置している。尾池水利組合によると、浄化槽を設置している場合、年間3,000円から5,000円程度の水路維持管理費を徴収しているとのことである。
 - 4 物件1と周囲の土地との境界は、北側及び東側を除いて、判然としない。14条1項地図は存在する。
 - 5 物件1土地上の北東側には、井戸があり、トイレ用として使用している。また、北東側隅には電柱が存在し、電柱の南側は低い塀で囲まれている。物件1中央部には、カーポート（土地定着物）が、南東側には、未登記附属建物（主である建物（物件2）との位置関係及び建物の構造（水回りの設備が存在しない）から附属建物に当たると思料する。）及び下屋（土地定着物）がそれぞれ存在する。なお、東側の水路には、物件1東側中央部付近にコンクリート床版（県管理）が設置されている。
 - 6 物件2建物については、経年（築後約56年経過）劣化が認められる。柱の一部にはシロアリと思われる損傷も見受けられた。なお、債務者の陳述と若干年月日の誤差はあるものの、高松市役所での調査によると、物件2建物の西側に、昭和50年に2階建て居宅が増築され、また、南東側には、昭和48年に居宅兼倉庫の附属建物（未登記）が建築されているとのことであった。
- ※ 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

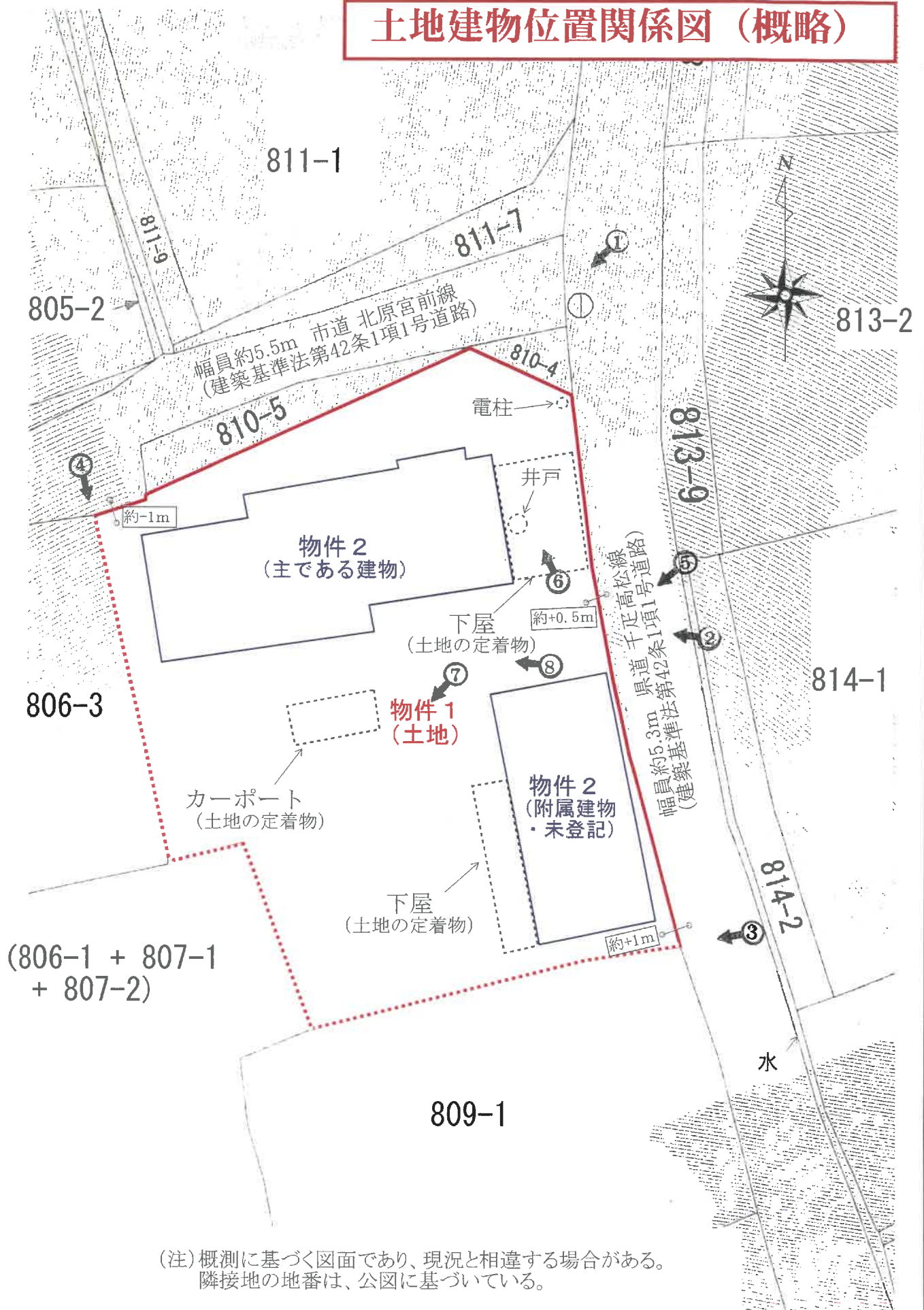
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月25日(水) 9:10-9:20	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年6月25日(水) 14:20-14:30	広域水道企業団高松ブ ロック統括センター	給配水管等調査
令和7年6月25日(水) 14:55-15:10	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年6月25日(水) 16:00-16:15	物件所在地	物件確認、写真撮影、接道外観等調査、 A から聴取
令和7年7月2日(水) 10:00-12:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、 A から聴取
令和7年7月9日(水) 10:30-10:40	高松市役所	課税上の図面等調査
令和7年7月14日(月) 13:10-13:15	当庁	香川県土木事務所担当者から聴取(電話)

(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

土地建物位置関係図（概略）

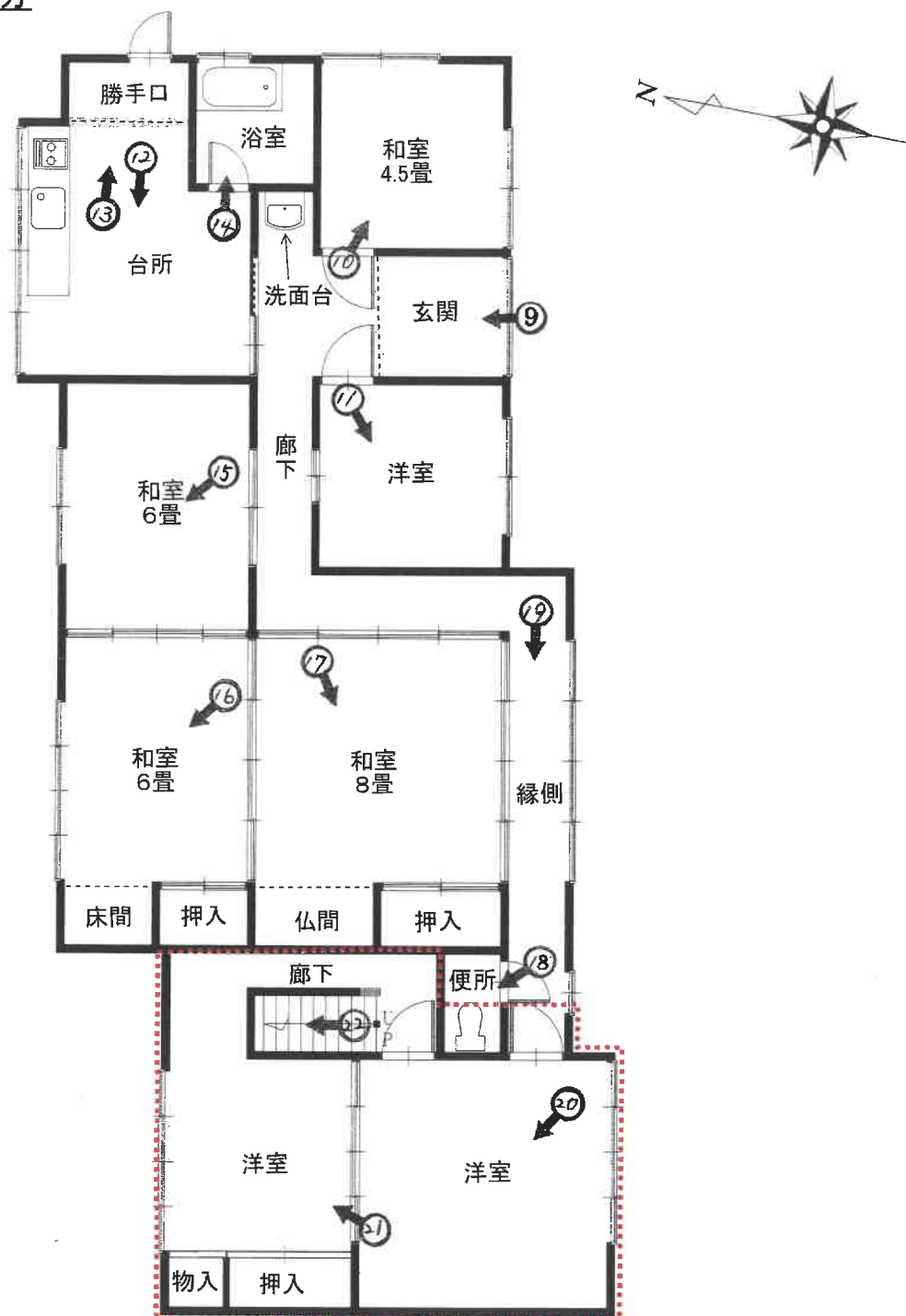


写真撮影位置・方向

(S = 1 : 250)

建物間取図（概略） 物件2 主である建物

1階部分



(注) 概略図であり現況と相違する場合がある。

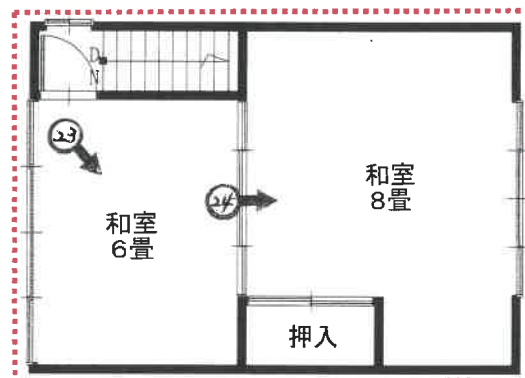
←○写真撮影位置・方向

(S=1:100)

建物間取図（概略）
物件2 主である建物



2階部分



..... 未登記増築部分

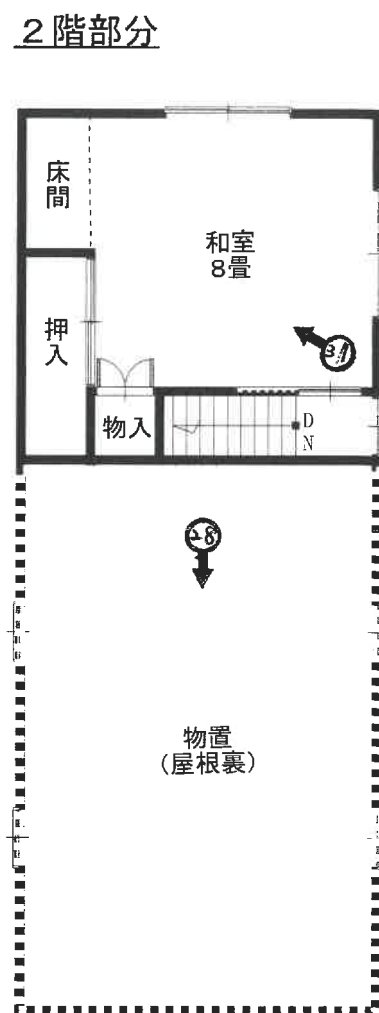
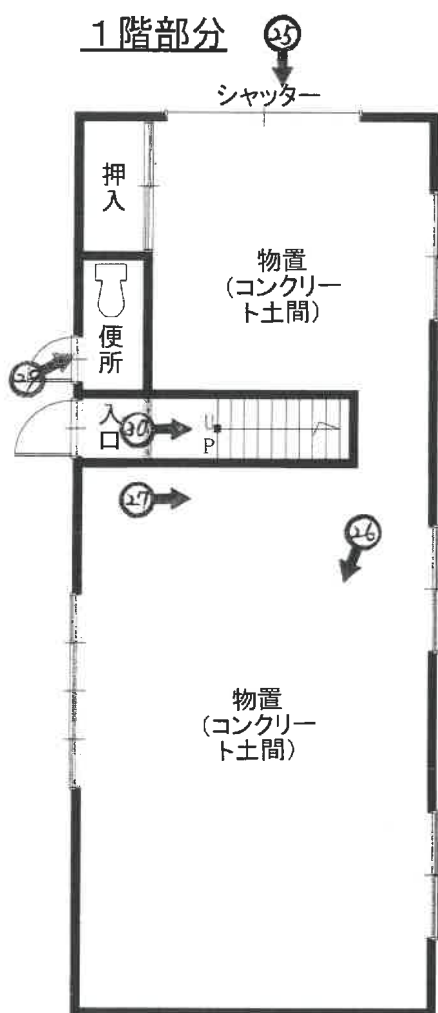
(注) 概略図であり現況と相違する場合がある。

(S=1:100)

←○ 写真撮影位置・方向

(8 枚目)

建物間取図（概略） 物件2 附属建物（未登記）



（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

（S=1:100）

1



本件物件の外観

2



本件物件北東側の状況

3

未登記附属建物



本件物件南東側の状況

4

物件2増築部分



本件物件北西側の状況

5



物件1 南東側の状況

6



物件1 北東側の状況

7



物件1 南側の状況

8



物件2 南東側の状況

9



物件 2 玄関付近の状況

10



物件 2 玄関東側和室の状況

11



物件 2 玄関西側洋室の状況

12



物件 2 台所付近の状況

13



物件 2 北東側勝手口付近の状況

14



物件 2 浴室の状況

15



物件 2 北側和室の状況

16



物件 2 北西側和室の状況

17



物件2 南西側和室の状況

18



物件2 トイレの状況

19

増築部分への入口ドア



物件 2 南西側和室南の縁側の状況

20



物件 2 増築部分 1 階南側洋室の状況

21



物件 2 増築部分 1 階北側の状況

22



物件 2 増築部分階段の状況

23



物件 2 増築部分 2 階北側和室の状況

24



物件 2 増築部分 2 階南側和室の状況

25



未登記附属建物（倉庫）北側の状況

26



未登記附属建物（倉庫）南側の状況

27



未登記附属建物（倉庫）南側の階段の状況

28



未登記附属建物（倉庫）南側2階屋根裏の状況

29



未登記附属建物トイレの状況

30



未登記附属建物階段の状況



未登記附属建物（居宅）2階居室の状況

令和7年(又)第16号
令和7年7月2日 現地調査
令和7年7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

鳥飼和彦

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 7 6 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 4 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 2 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び物件 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 の土地の内訳価格は、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 地目積	高松市香南町池内字北原 810番1 宅地 680.28㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	【主である建物】 高松市香南町池内字北原810番地1 810番1 居宅 木造瓦葺平家建 99.09㎡	木造瓦葺2階建 1階 約119㎡ 2階 約29㎡
	種類 構造 床面積	【未登記 附属建物】 - - -	居宅・倉庫 木造瓦葺2階建 1階 約67㎡ 2階 約21㎡
番号	特記事項		
1	・周囲の土地との境界は、北側及び東側を除き現況上判然としない。 ・対象範囲は持分3分の1である。		
2	・主である建物の西側1階部分及び2階部分に未登記増築部分が存在する。 ・物件1土地の南東部に未登記附属建物が存在する。 ・対象範囲は持分3分の1である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	琴電琴平線「岡本」駅の南東方約2.2km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象土地は高松市南西部の農家集落地域に所在する。当該地域は、県道千疋高松線を生活道路として形成された集落地域であり、当該県道沿線に農家住宅や一般戸建住宅が建ち並ぶ地域である。周辺地域は農地地域内に農家住宅等が散見され、総じて土地の利用度はやや低い。	
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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域（非線引） 指定なし 70% 200% — なし
画 地 条 件	面 積：680.28㎡（登記地積） 間 口：約30m 奥 行：約24m 形 状：ほぼ台形 地 勢：平坦地	
接面道路の状況	東側：幅員約5.3m舗装県道（千疋高松線）と高低差（0～-1m）を有して接面する。 （建築基準法42条1項1号道路に該当する） 北側：幅員約5.5m舗装市道（北原宮前線）に高低差（対象土地が約2m高い）をもって接面する。 （建築基準法42条1項1号道路に該当する） ※ いずれの道路も物件1土地との間に巾約0.5mの開渠水路が介在する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・ 物件2建物の敷地として利用されている。 ・ 隣地の状況は、一般戸建住宅、農地等である。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：無	
特 記 事 項	・ 物件1土地の北東部付近に井戸が存在しトイレ用に使用されている。 ・ 埋蔵文化財の有無： 高松市役所文化財課への照会結果によれば、対象土地は文化保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地（「小田池西遺跡」）に指定されている。工事等を行う場合は工事着手の60日前までに文化財保護法 第93条第1項に基づく届出を行う必要がある。 ・ 土壌汚染の可能性： 登記等による地歴調査、旧住宅地図等からは土壌汚染が疑われる特段の利用履歴は確認できず、土壌汚染の可能性は低い。	

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：昭和44年12月31日新築（登記記載） 昭和50年頃増築（高松市役所税務課の課税台帳による） 経 過 年 数：約56年 経済的残存耐用年数：満了していると判断した。
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺2階建 外 壁：合板、トタン、漆喰等 内 壁：繊維壁、漆喰、プリント合板等 天 井：石膏ボード、竿縁天井等 床：畳、板張り等 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備等 その他：太陽熱温水器（故障しており使用不可）
床面積（現況）	1階 約119㎡、2階 約29㎡ 延床面積：約148㎡
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：附属資料「建物間取図（概略）」を参照
品 等	中品等
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」に記載のとおり
特 記 事 項	・築後約56年経過しており全体的に経年劣化が著しい。 ・特記すべき損傷等は、1階東側和室の柱に腐朽が見受けられる（シロアリによるものと思慮される）、1階中央部和室の窓ガラスが割れたままである、浴室から時々水漏れの音がする（不具合の原因は不明）などである。また、西側増築部分（「建物間取図（概略）」を参照）は特に生活廃棄物が多く残置されており、1階北側の洋室は扉等が開かない状況であり詳細を確認できなかった。 ・各設備等が正常に稼働するか否かは不明である。 ・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、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。

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和 4 8 年頃新築 (高松市役所税務課の課税台帳による) 経 過 年 数 : 約 5 2 年 経済的残存耐用年数 : 満了していると判断した。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 2 階建 外 壁 : トタン、漆喰等 床 : コンクリート、板張り、畳 設 備 : 電気設備、衛生設備 その他 : -
床面積(現況)	1 階 約 6 7 m²、2 階 約 2 1 m² 延床面積 : 約 8 8 m²
現 況 用 途 等	階 層 : 2 階建 現況用途 : 居宅・倉庫 間 取 り : 附属資料「建物間取図（概略）」を参照
品 等	中品等
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」に記載のとおり
特 記 事 項	・ 築後約 5 2 年経過しており全体的に経年劣化が著しい。 ・ 2 階北側和室は生活廃棄物が多く残置されており、また、ペットを飼育されていた様子があり、柱が抉れるほどの深い引っ掻き傷も見受けられた。複数のペット用トイレに糞も残っており室内は悪臭が漂っている。 ・ 各設備等が正常に稼働するか否かは不明である。 ・ 目視によりシロアリは確認できず詳細は不明である。 ・ 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、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）

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 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	13,600	0.78	680.28	0.70	5,051,000

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 円/㎡ × 99.4/100 × 100/100 × 100/121 ≒ 13,600 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：ほぼ標準的な画地である。

◇地域格差：街路条件 -7% (0.93) 環境条件 +30% (1.30)

相乗積：0.93 × 1.30 ≒ 1.21

イ 個別格差：角地 +3% (1.03)、画地規模 -5% (0.95)、形状 ±0% (1.00)、
要整地 -20% (0.80)

相乗積：1.03 × 0.95 × 1.00 × 0.80 ≒ 0.78

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：経済的残存耐用年数の満了した建物が存在し、建物老朽化の程度及び将来発生
する取毀費用等を考慮し、減価率を-30% (0.70) 査定した。

(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
主である建物	136,000	約148㎡	0.01	201,000
附属建物 (未登記)	136,000	約88㎡	0.01	120,000
合 計				321,000

ウ 現価率：

■主である建物

経済的耐用年数をほぼ満了しており、建物の現況等を考慮して現価率を1%と査定した。

■附属建物（未登記）

経済的耐用年数をほぼ満了しており、建物の現況等を考慮して現価率を1%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、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	5,051,000	0.10	敷地占有利益	505,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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	持分 ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ× オ×カ
1	5,051,000	-505,000	1/3	—	0.70	0.6	640,000
2	321,000	+505,000	1/3	1.0	0.70	0.6	120,000
一括価格 (合計)							760,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：共有持分が対象の物件であること、埋蔵文化財包蔵地に該当すること、老朽化が進行し、撤去に相当の費用負担が見込まれる残置物のある物件であること等を総合的に勘案し、修正率を-30% (0.70) と判断した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄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/㎡
位 置：琴電琴平線「岡本」駅の南方約3km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：136㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南東4m 市道
用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引）
用途指定無し（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7年度）

物件1 7,084,435円
物件2 672,307円（主である建物__既存部分）
776,830円（主である建物__増築部分）
586,300円（未登記附属建物）

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 土地公図写
- 3 建物図面写
- 4 各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図（概略）
- 6 建物間取図（概略）

以上

位置図
高松市役所『都市計画図』
S=1:10,000

岡本駅

奈良須池

土庄橋

N

端生池

対象物件

小田池

地価調査基準地
高松(県)-46

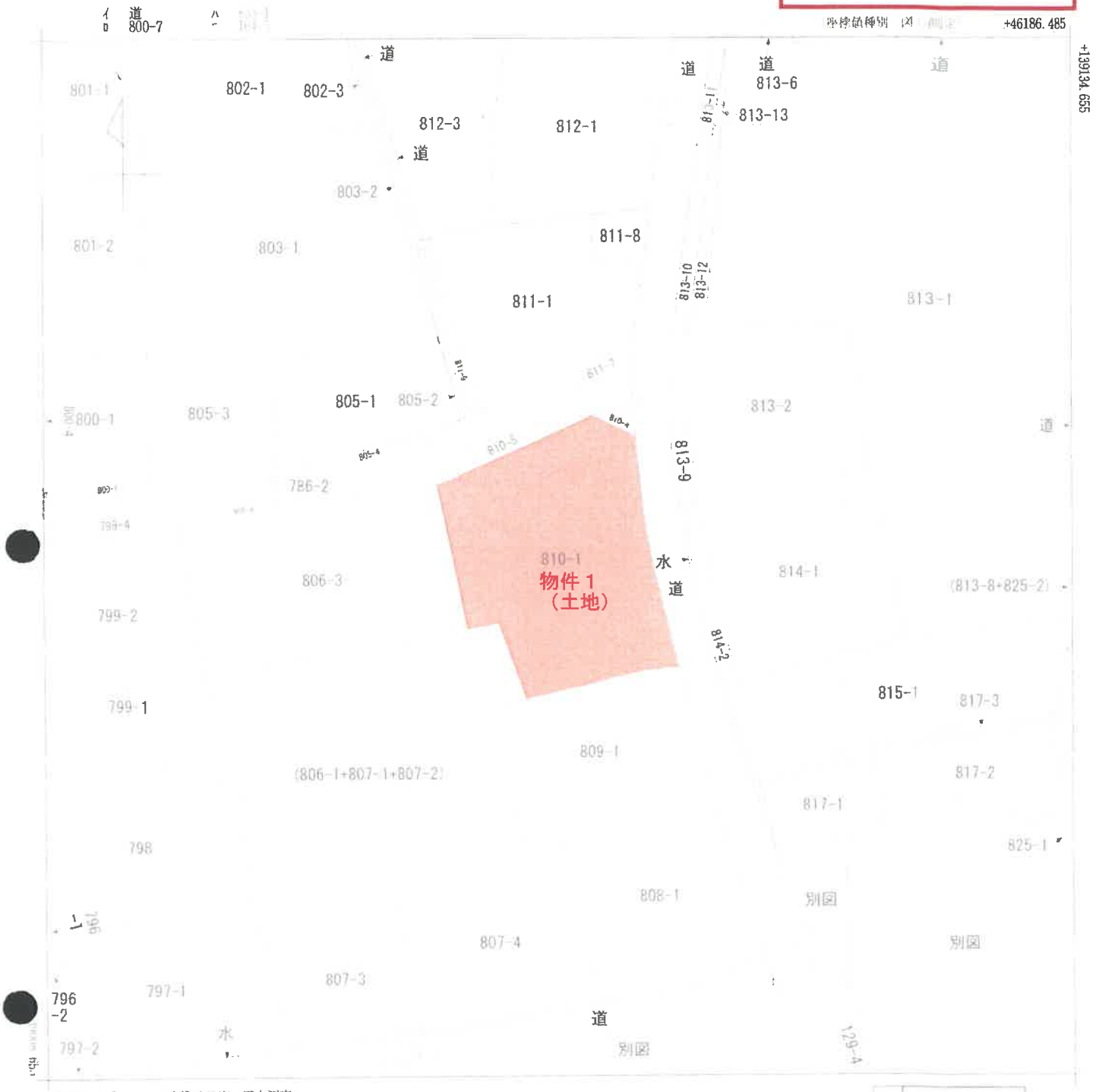
大道池

香南町池内

香南町西庄

10

公図写



地番区域見出
香南町池内

測量 番号	所在地 高松市香南町池内字北原					地番	810番1		
出力 尺	1:500	精度 区	△	座標系 又は記号 IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日	昭和33年12月				備考 付年月日 (原図)	昭和43年9月		補記 事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3版をA4版に縮小

308894

建物図面

附録第八号ノ七

家屋番号

810-1

建物

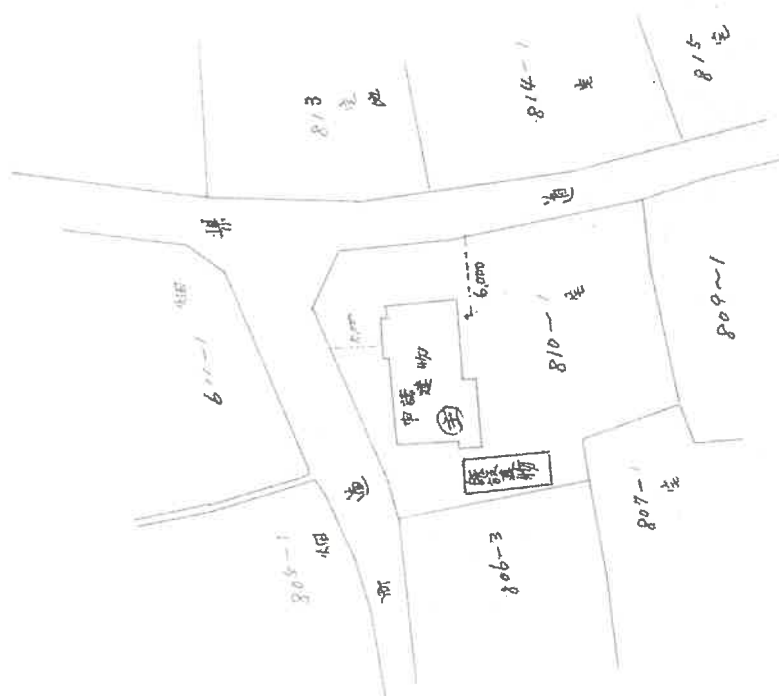
所在地 高松市香南町池内 810-1

昭和45年2月12日

作製者

申請人

申請人



(香川町土地家屋調査士会商用)

昭和45年2月19日登記

縮尺 1/500

建物図面写

A3版をA4版に縮小

308895

各階平面図

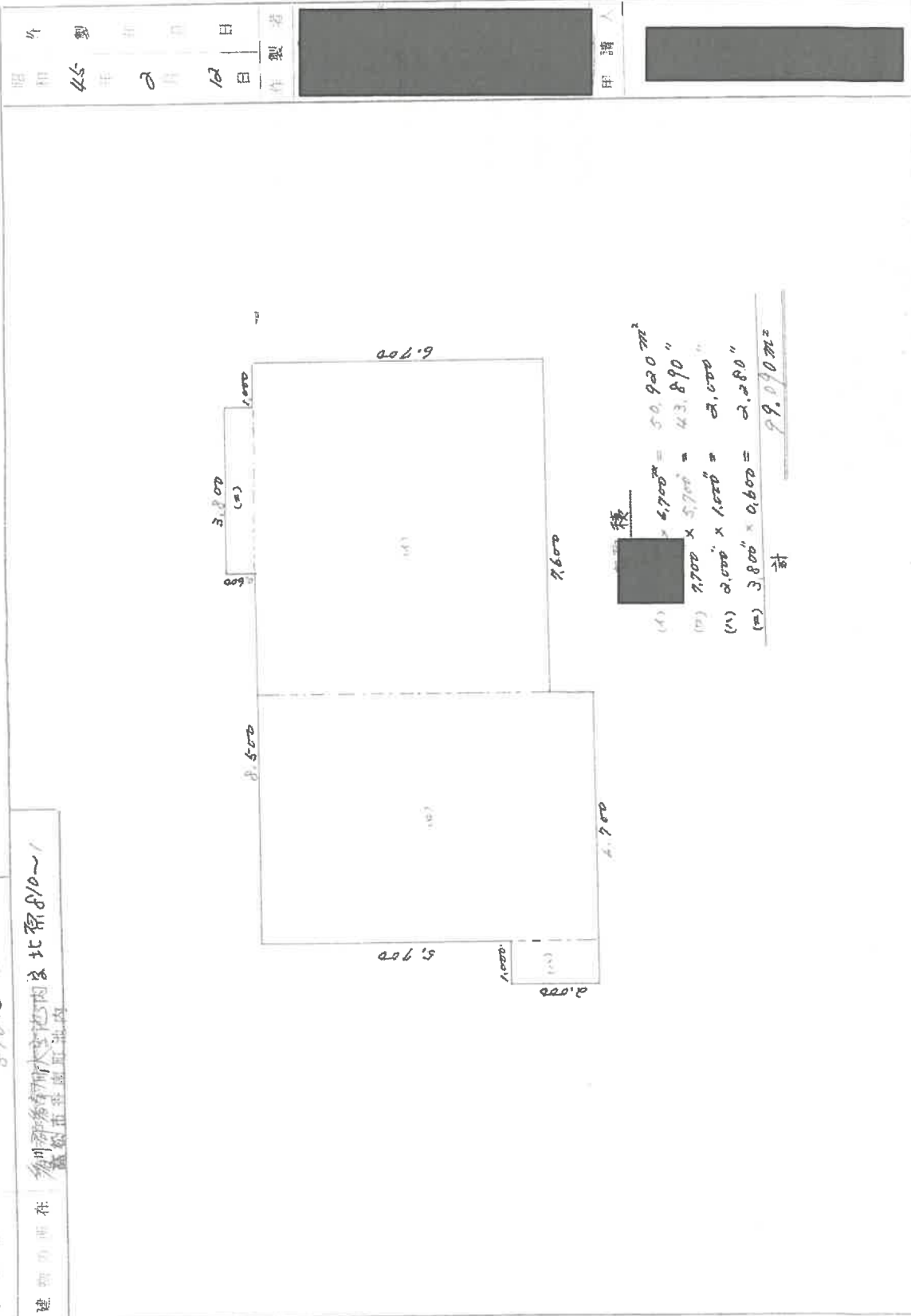
附録第八号ノ

家屋番号

810~1

建築物所在

香川県高松市大内町北第810~1
高松市香取町地内

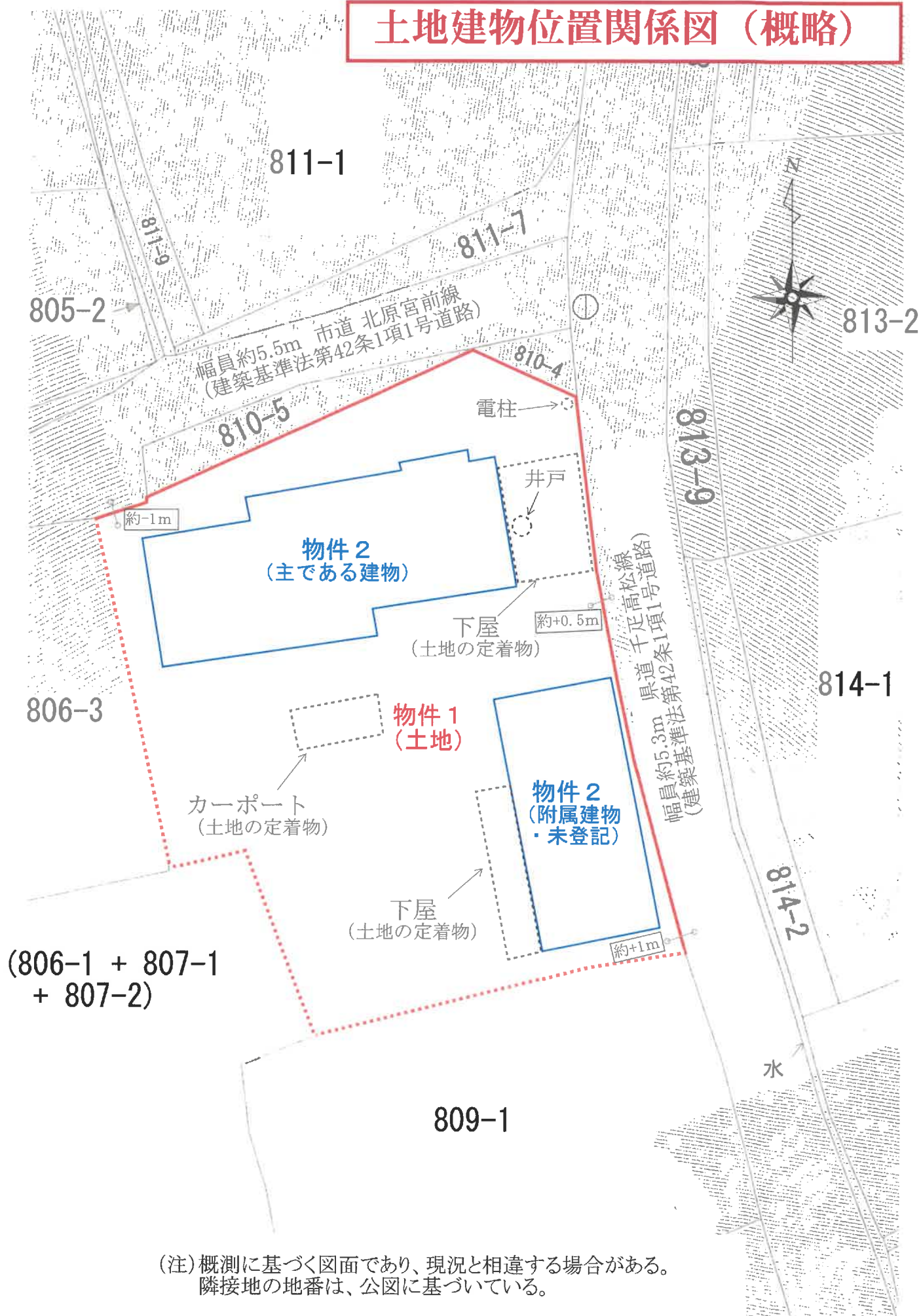


各階平面図写

香川県土地家屋調査士会専用

昭和45年2月19日登記

土地建物位置関係図（概略）

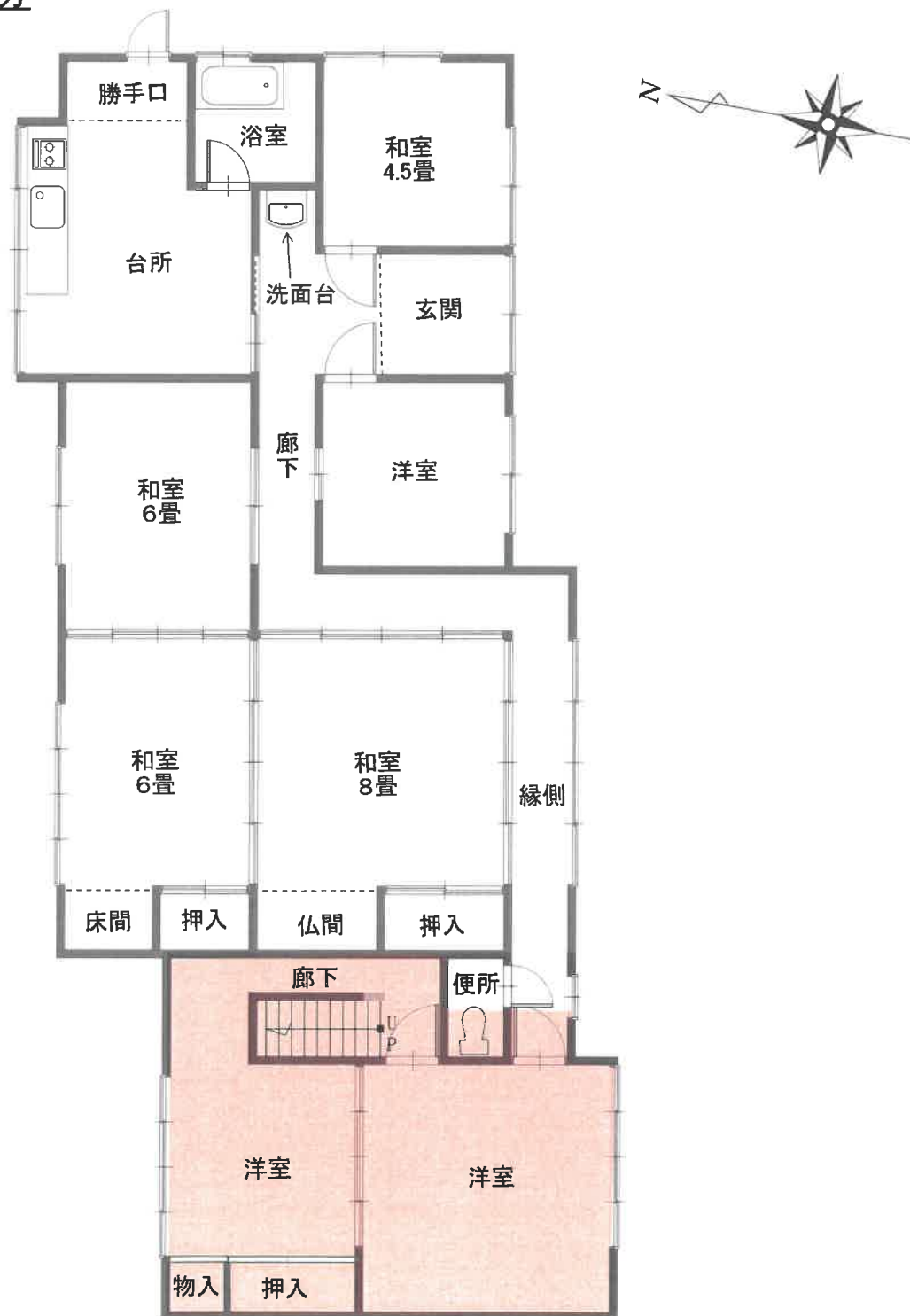


(S=1:250)

建物間取図（概略）

物件2 主である建物

1階部分



未登記増築部分（1階部分 約30㎡）

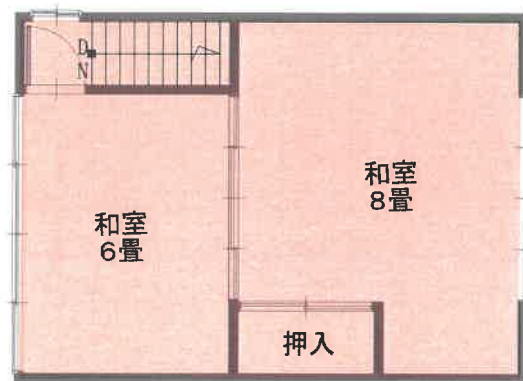
（注）概略図であり現況と相違する場合がある。

建物間取図（概略）

物件2 主である建物



2階部分



 未登記増築部分（2階部分 約29㎡）

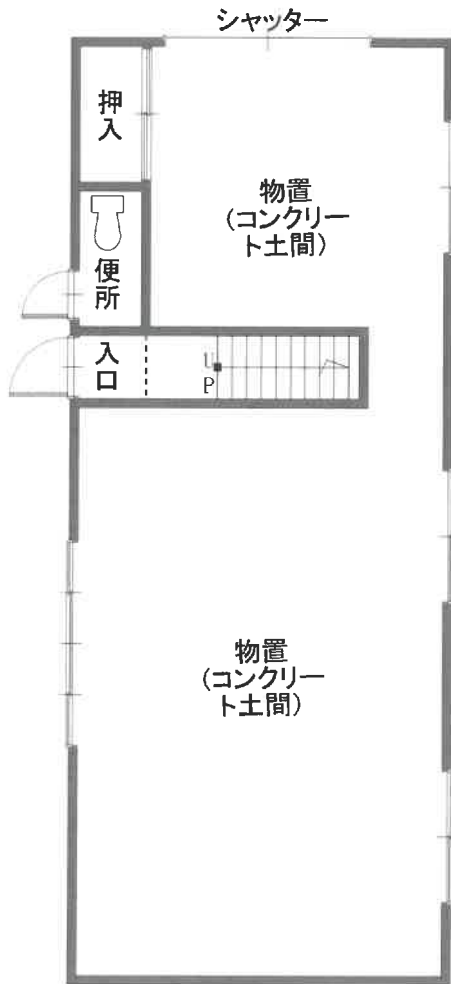
（注）概略図であり現況と相違する場合がある。

（S=1:100）

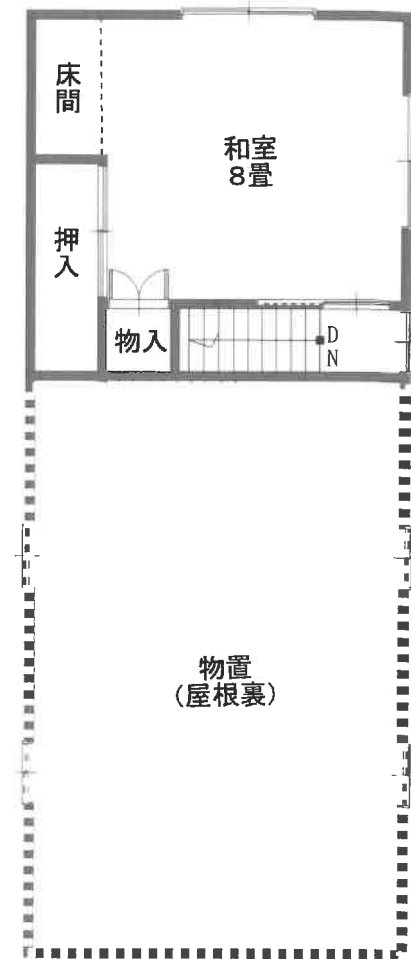
建物間取図（概略） 物件2 附属建物（未登記）



1 階部分



2 階部分



（注）概略図であり現況と相違する場合がある。

（S=1:100）