

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29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 高松市木太町字洲端道下
地 番 2 3 6 9 番 5
地 目 宅地
地 積 1 6 4 . 8 2 平方メートル
- 2 所 在 高松市木太町字洲端道下 2 3 6 9 番地 5
家屋 番号 2 3 6 9 番 5 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦・鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 8 4 平方メートル
2 階 2 8 . 8 8 平方メートル
- 3 所 在 高松市木太町字洲端道下
地 番 2 3 6 9 番 4
地 目 用悪水路
地 積 7 . 3 4 平方メートル
持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 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 井 本 浩 司

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 1, 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】

北側の土地との境界が不明確である。

【物件番号 3】

土地の範囲が不明確である。

《 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 高松市木太町字洲端道下
地 番 2 3 6 9 番 5
地 目 宅地
地 積 1 6 4 . 8 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 高松市木太町字洲端道下 2 3 6 9 番地 5
家屋 番号 2 3 6 9 番 5 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦・鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 8 4 平方メートル
2 階 2 8 . 8 8 平方メートル

所有者 A

3 所 在 高松市木太町字洲端道下
地 番 2 3 6 9 番 4
地 目 用悪水路
地 積 7 . 3 4 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

令和7年(ケ)第46号
令和7年6月20日受理
令和7年7月10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 高松市木太町字洲端道下
地 番 2369番5
地 目 宅地
地 積 164.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 高松市木太町字洲端道下2369番地5
家屋 番号 2369番5の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦・鋼板葺2階建
床 面 積 1階 62.84平方メートル
2階 28.88平方メートル

所有者 A

3 所 在 高松市木太町字洲端道下
地 番 2369番4
地 目 用悪水路
地 積 7.34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	香川県高松市木太町2369番地5		
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	高松市木太町字洲端道下2369番4
土地	物件3
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（物件　） ☒ 用悪水路（物件　3） ☐
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 ☒ 上記の者らが用悪水路として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の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	持分3分の1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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (物件1, 2土地建物所有者の息子)	1 私は、本件物件1, 2土地建物の所有者である A の息子です。 2 本件物件2建物には母 A が暮らしていますが、母は現在入院をしているので時々帰ってきて家の様子を見ています。 3 本件建物は、築後約56年ほどは経っているのであちこち痛んできています。ただ、特段に大きな不具合はないと思います。

(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 高松市役所での調査では、本件土地は都市計画区域内の非線引区域内に存在し、南側を幅員約4mの高松市道（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、北側境界線を除きほぼ明らかである。北側境界線については民境
界確定協議の必要のあることが窺われる。北側境界付近は上空で本件物件2建物の屋根と北側隣地
（目的外土地2370番1）上の目的外建物の屋根とが上空で交錯し、相互に上空越境している可
能性のあることが窺われる
物件3土地の範囲については、14条1項地図及び現地での簡易計測から概ねの位置・範囲につ
いては特定できるものの、明確ではない。
14条1項地図は存在している。
- 4 物件2建物については、経年（築後約56年経過）劣化が見受けられ、床、壁及び天井に損傷個所
が散見される。2階の2間の天井には雨漏り痕が見受けられる。物件1，2土地建物の所有者の息子
Bの話では、「雨漏りが発生した時にすぐに屋根の修理はしています。」とのことであった。
- 5 物件1，2土地建物の所有者の息子**B**の話では、「本件物件2建物は、平成16年の高潮台風の際
に床上浸水（約40センチメートル程度）被害を受けました。」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20日(金) 17:00-17:20	物件所在地	接道外観等調査
令和7年6月23日(月) 13:00-13:20	高松法務局	公図公簿等閲覧等調査
令和7年6月23日(月) 17:00-17:10	当庁(電話)	所有者の息子Bから事情聴取 立入期日調整
令和7年6月25日(水) 12:40-13:40	物件所在地	立入調査(所有者の息子B立会) 評価人同行
令和7年7月7日(月) 9:30-9:50	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年7月7日(月) 9:55-10:05	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7月7日(月) 15:00-15:15	物件所在地	物件3外観再調査

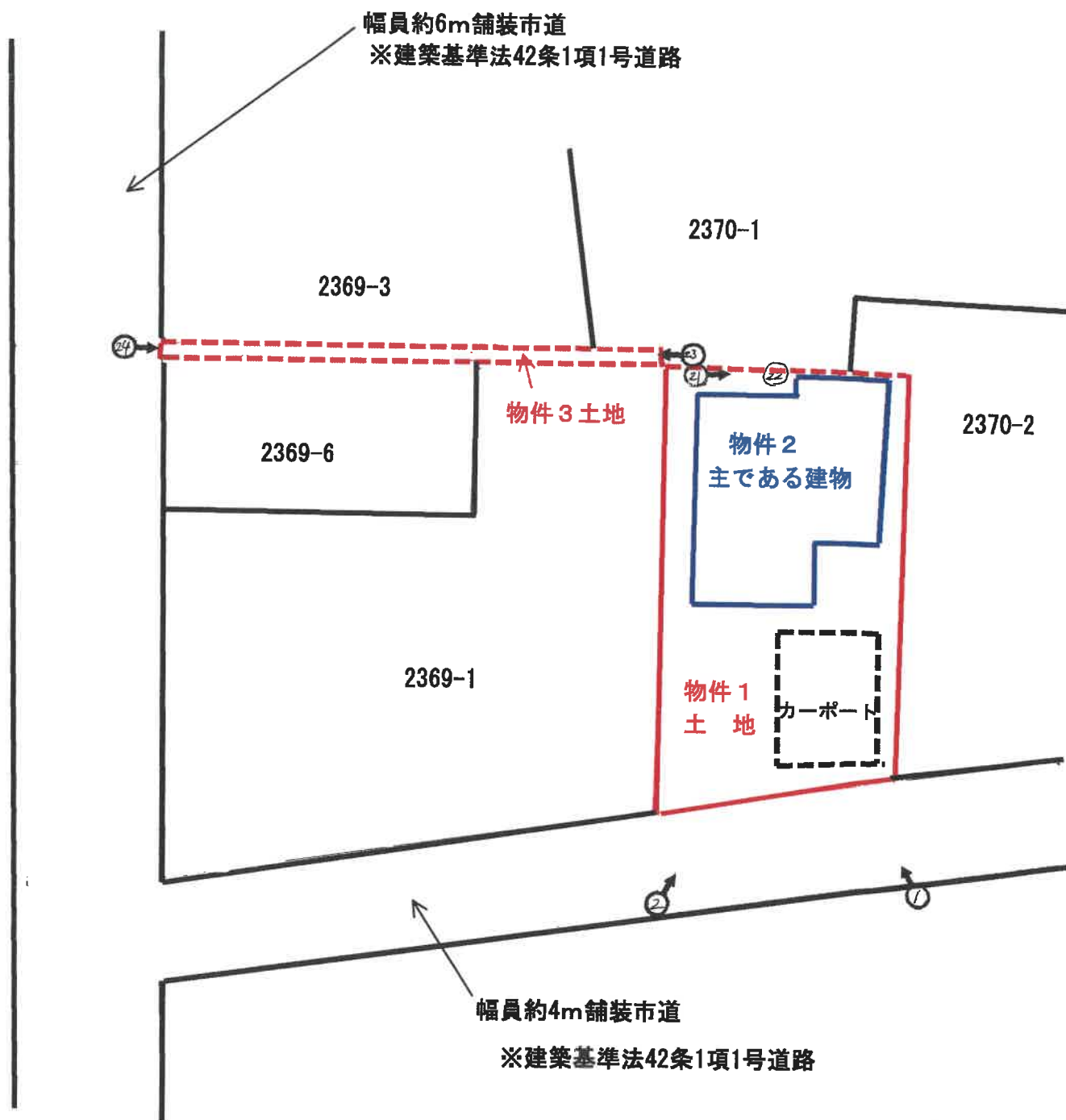
(特記事項)

- ☐ 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 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）

S ≒ 1 / 250



(7 枚目)

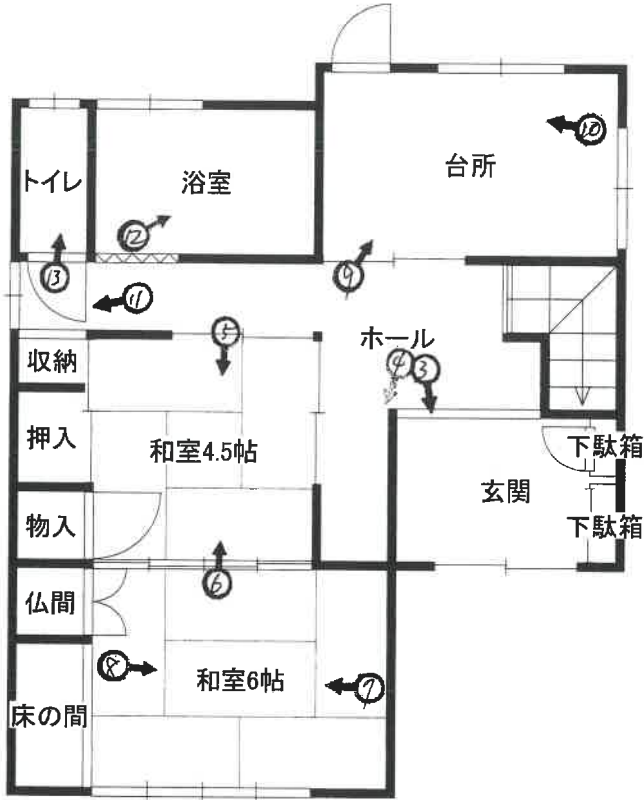
写真撮影位置・方向



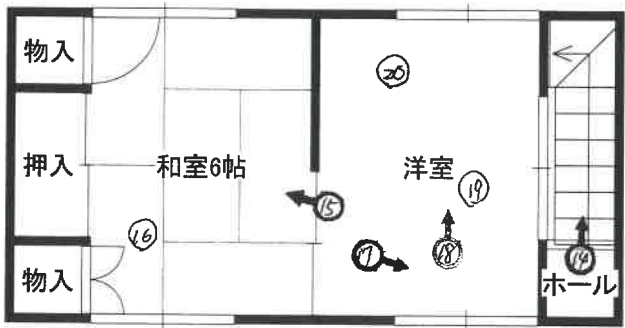
建物間取図(概略)

物件 2
主である建物

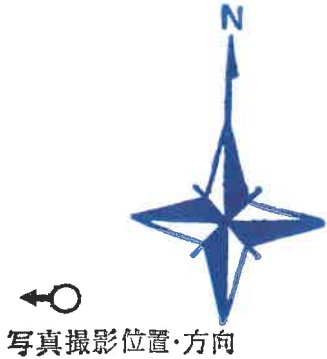
1階



2階



(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。



1



受命物件の状況

物件 2

2

高松市道（建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路）



物件 1 土地南側及び西側境界付近の状況

物件 1

3



物件2建物の1階玄関内の状況

4



浸水した時の痕

物件2建物の1階玄関付近の柱の浸水痕の状況

5



物件 2 建物の 1 階和室 2 間の状況

6



物件 2 建物の 1 階和室 2 間の北側和室の状況

7



物件2建物の1階和室2間の南側和室の状況

8



物件2建物の1階和室2間の南側和室の状況

9



物件2建物の1階DKの状況

10



物件2建物の1階DKの状況

1 1



物件 2 建物の 1 階トイレ前の洗濯機置場の状況

1 2



物件 2 建物の 1 階浴室の状況

1 3



物件 2 建物の 1 階トイレの状況

1 4



物件 2 建物の階段の状況

1 5



物件 2 建物の 2 階和室の状況

1 6



物件 2 建物の 2 階和室天井の雨漏り痕の状況

フローリングの損傷

17



物件2建物の2階洋室の状況

18



物件2建物の2階洋室の状況

19



物件2建物の2階洋室天井の雨漏り痕の状況

20



物件2建物の2階洋室天井の雨漏り痕の状況

2 1

物件 1



物件 1 土地北側境界付近の状況

北側隣地（目的外土地 2 3 7 0 番 1）上の目的外建物

物件 2

2 2



物件 2 建物と北側隣地（目的外土地 2 3 7 0 番 1）上の
目的外建物の相互の屋根が上空で越境している可能性のある状況

2 3
目的外土地 2 3 6 9 番 1

目的外土地 2 3 6 9 番 3



物件 3 土地の状況

2 4
目的外土地 2 3 6 9 番 3

物件 3



物件 3 土地の状況

目的外土地 2 3 6 9 番 6

令和7年(ケ)第46号
令和7年6月25日 現地調査
令和7年7月11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 4, 0 8 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 7 8 3, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 2 9 8, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	3, 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 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、物件 3 の内訳価格は、土地の共有持分価格である。

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	高松市木太町字洲端道下 2 3 6 9 番 5 宅地 1 6 4 . 8 2 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高松市木太町字洲端道下 2 3 6 9 番地 5 2 3 6 9 番 5 の 1 居宅 木造瓦・鋼板葺 2 階建 1 階 6 2 . 8 4 m ² 2 階 2 8 . 8 8 m ² 延 9 1 . 7 2 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	高松市木太町字洲端道下 2 3 6 9 番 4 用悪水路 7 . 3 4 m ² (持分 3 分の 1)	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）

位 置 ・ 交 通	琴電志度線「沖松島」駅の南東方約600m（直線距離） ことでんバス「国際ホテル前」バス停の北東方約300m（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東方近郊の木太町に位置し、中小規模戸建住宅、営・事業所、小工場等が混在する地域を形成している。当該地域においては150㎡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。緩やかな景気回復とともに需要は回復の兆しを見せつつあり、地価は横ばいからやや上昇基調で推移している。	
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 準工業地域 60% 200% — 特別用途地区（大規模集客施設制限地区）
画 地 条 件	面 積 164.82㎡ 間 口 約10m 奥 行 約17m 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4m舗装市道（木太町12号線、建築基準法42条1項1号道路）とほぼ等高に接面する。系統・連続性は普通程度。	
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。隣接不動産の状況は北側営・事業所、西側住宅等、南側上記市道を介して住宅等、東側住宅である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガス配管 引込可 下 水 道 有	
特 記 事 項	・ 物件1土地の範囲については、北側境界線を除きほぼ明らかである。北側境界線については民境界確定協議の必要のあることが窺われる。北側境界付近は上空で本件物件2建物の屋根と北側隣地（目的外土地2370番1）上の目的外建物の屋根とが交錯し、相互に上空越境している可能性のあることが窺われる。 ・ 物件1土地南東角寄り付近にはカーポート（土地定着性あり）が存在している。 ・ 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ため、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。	

(物件3)

位 置 ・ 交 通	琴電志度線「沖松島」駅の南東方約600m（直線距離） ことでんバス「国際ホテル前」バス停の北東方約300m（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東方近郊の木太町に位置し、中小規模戸建住宅、営・事業所、小工場等が混在する地域を形成している。当該地域においては150㎡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。緩やかな景気回復とともに需要は回復の兆しを見せつつあり、地価は横ばいからやや上昇基調で推移している。	
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 準工業地域 60% 200% — 特別用途地区（大規模集客施設制限地区）
画 地 条 件	面 積 7.34㎡ 間 口 約0.4m 奥 行 約20m 形 状 ほぼ長方形 地 勢 普通	
接面道路の状況	西側で現況幅員約6m舗装市道（詰田川線、建築基準法42条1項1号道路）とほぼ等高に接面する。系統・連続性は普通程度。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	用悪水路として利用されている。隣接不動産の状況は北側住宅等、西側上記市道を介して住宅等、南側住宅等、東側住宅等である。	
特 記 事 項	物件3土地の範囲については、14条1項地図及び現地での簡易計測から概ねの位置・範囲については特定できるものの、明確ではない。14条1項地図は存在している。	

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（登記記載） 昭和44年3月5日新築 経過年数 約56年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦・鋼板葺 外 壁 モルタル吹付 内 壁 じゅらく、板貼り、タイル貼り等 天 井 クロス貼り、板貼り等 床 板貼り、タタミ、ビニールタイル等 設 備 電気、給排水等 その他 特になし
床面積(現況)	1階62.84㎡、2階28.88㎡、合計91.72㎡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2建物については、経年（築後約56年経過）劣化が見受けられ、床、壁及び天井に損傷箇所が散見される。2階の2間の天井には雨漏り痕が見受けられる。物件1、2所有者の息子の話では、「雨漏りが発生したときにすぐ屋根の修理はしています。」 「本件物件2建物は、平成16年の高潮台風の際に床上浸水（約40センチメートル程度）被害を受けました。」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）

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	39,200	0.92	164.82	1.0	5,944,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高松－52

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$41,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/105 \approx 39,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：……街路条件（幅員等）＋5%

イ 個別格差：……隣地越境の可能性▲3%、災害発生（高潮被害等）の可能性▲5%（相乗値）

ウ 地積：……登記数量による。

エ 建付減価：……必要なし

（物件3）

目的土地の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
3	40,700	0.05	$7.34 \times 1/3$	—	5,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高松－52

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$41,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/101 \approx 40,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：……街路条件（幅員等）＋1%

イ 個別格差：……現況水路敷▲95%

ウ 地積：……登記数量による。

エ 建付減価：……必要なし

(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
2	187,000	91.72	0.05	858,000

ウ 現価率：現況等より、経済的耐用年数を満了していると判断し、現価率を5%と判断した。

・現価率=0.05

—以下次頁—

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	5,944,000	0.50	法定地上権	2,972,000

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。

① 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	5,944,000	-2,972,000		1.0	0.6	1,783,000
2	858,000	+2,972,000	1.0	1.0	0.6	2,298,000
3	5,000	—		1.0	0.6	3,000
一括価格 (合計)						4,084,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 高松ー52

所 在：高松市木太町字西浜2522番1
価 格：41,100円/㎡
位 置：JR高徳線「木太町」駅の北西方約780m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：228㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西側7.2m市道
用途指定等：（都）準工（60、200）
地 域 の 概 要：一般住宅、営業所、工場等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1：4,207,854円
物件2：879,305円
物件3：0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

最寄駅

公示地NO. ー 5 2

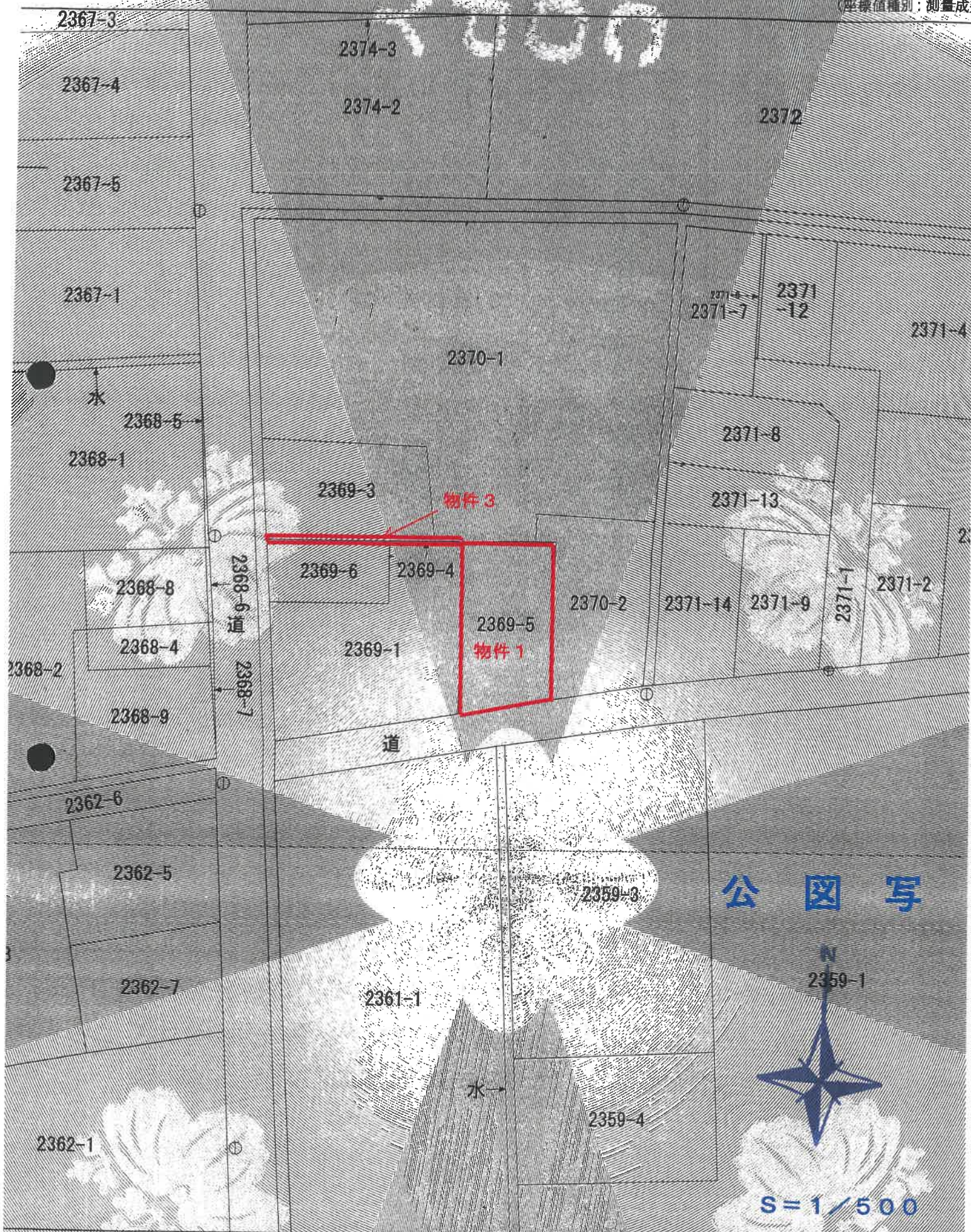
物件

最寄バス停

位置図



S=1/10000



登記年月日：昭和44年3月14日

129315

家屋番号	2369-5-1
建物の所在	高松市木太町字洲崎通下2369-5

建物図面

附録第八号ノ七

作製年月日	昭和44年3月5日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]

物件2

(香川県土産物産部並土産専用)
昭和44年3月14日登記
平成

縮尺 1/500m

縮小版

登記年月日：昭和44年3月14日

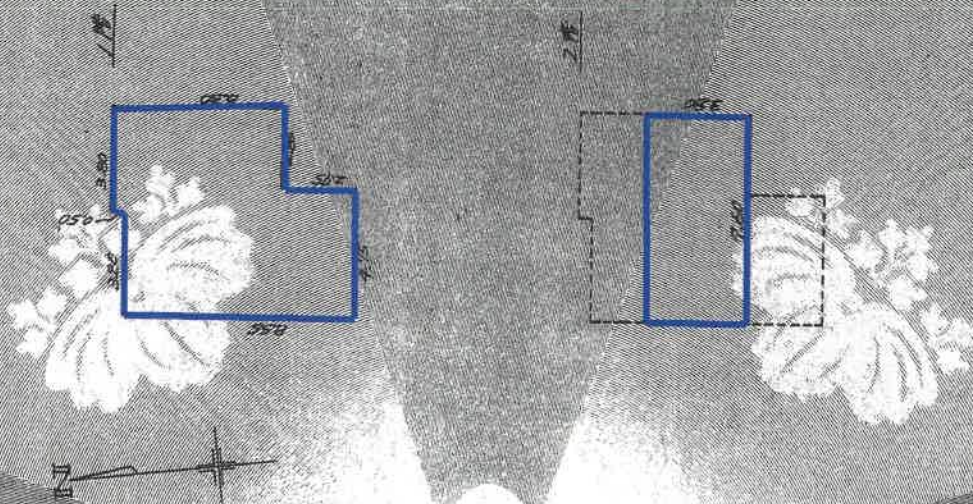
129316

家屋番号	2369-5-1
建物の所在	高松市木太町字廻子 2369-5

各階平面図

附録第八号ノハ

作製年月日	昭和44年3月5日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-----------	-----	------------	-----	------------



面積計算

$$\begin{array}{r} 3.80 \times 4.75 = 17.95 \\ 3.80 \times 7.60 = 28.88 \\ \hline \text{計} 46.83 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 3.80 \times 7.60 = 28.88 \\ \hline \text{計} 28.88 \end{array}$$

縮尺	1/200
----	-------

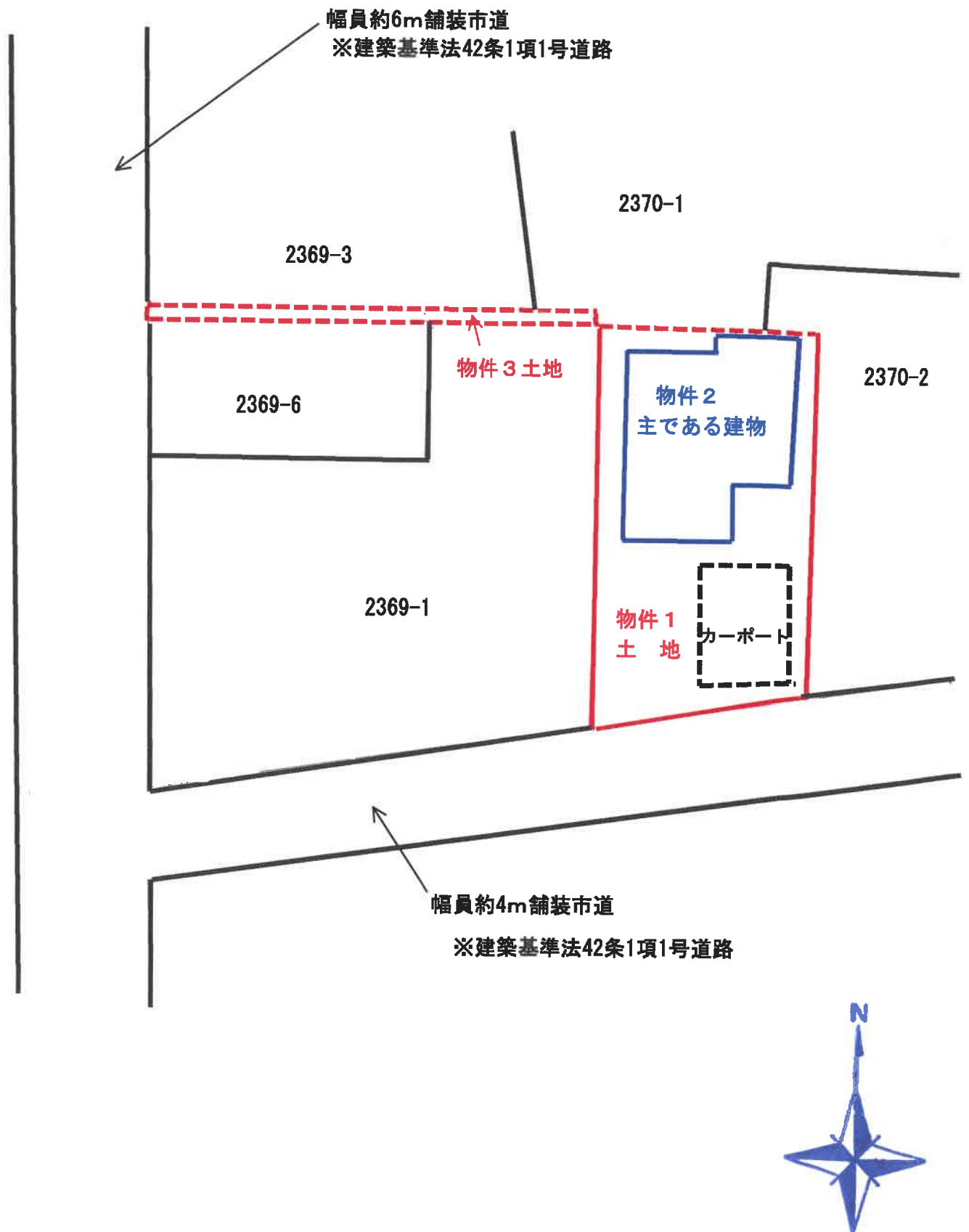
高松市土地家屋調査士会 啓用
平成44年3月14日登記

物件2

縮小版

土地建物位置関係図（概略）

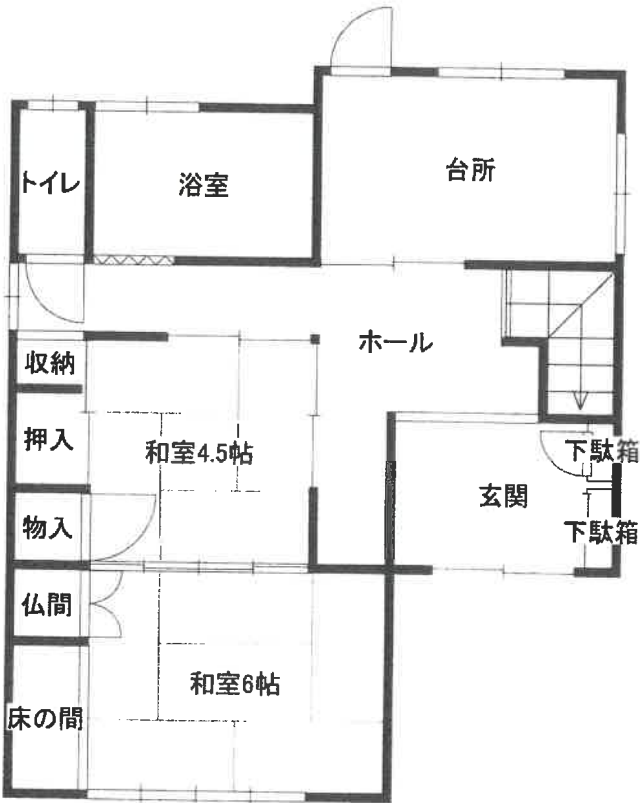
S ≒ 1 / 2 5 0



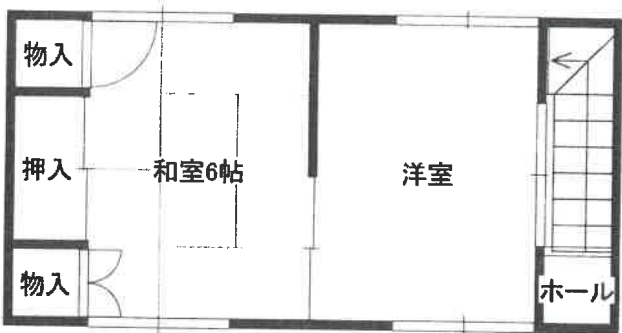
建物間取図(概略)

物件 2
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。

