

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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12,940,000 10,352,000	一括	2,588,000	148,096	0
1	5,890,000				
2	7,050,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 坂出市江尻町字金山
 - 地 番 1 6 4 7 番 6 5
 - 地 目 宅地
 - 地 積 1 6 0 2. 2 5 平方メートル

- 2 所 在 坂出市江尻町字金山 1 6 4 7 番地 6 5
 - 家屋 番号 1 6 4 7 番 6 5
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造瓦葺平家建
 - 床 面 積 1 9 9. 4 5 平方メートル
 - (附属建物)
 - 符 号 1
 - 種 類 車庫
 - 構 造 コンクリートブロック造かわらぶき平家建
 - 床 面 積 2 1. 6 0 平方メートル
 - 符 号 2
 - 種 類 倉庫
 - 構 造 コンクリートブロック造かわらぶき平家建
 - 床 面 積 6 0. 0 0 平方メートル



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 平 野 誠 宏

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 2】

本件所有者及びDが占有している。Dの占有権原は使用借権と認められる。

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 坂出市江尻町字金山
 地 番 1 6 4 7 番 6 5
 地 目 宅地
 地 積 1 6 0 2. 2 5平方メートル

- 2 所 在 坂出市江尻町字金山 1 6 4 7 番地 6 5
 家屋 番号 1 6 4 7 番 6 5
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 9 9. 4 5平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 コンクリートブロック造かわらぶき平家建
 床 面 積 2 1. 6 0平方メートル
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 コンクリートブロック造かわらぶき平家建
 床 面 積 6 0. 0 0平方メートル



令和7年(ケ)第36号
令和7年6月9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 坂出市江尻町字金山
 地 番 1647番65
 地 目 宅地
 地 積 1602.25平方メートル

2 所 在 坂出市江尻町字金山1647番地65

家屋 番号 1647番65

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 199.45平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造かわらぶき平家建

床 面 積 21.60平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造かわらぶき平家建

床 面 積 60.00平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	香川県坂出市江尻町1647番地65		
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D 上記の者（その他の者D）が本建物の店舗としての賃貸借終了後、什器備品等をそのまま残置して占有している 上記の者（建物所有者）が家財道具類を置いて、その他の者Dが占有しているエリア以外の部分を占有している ☒ 「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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(■D(占有者) ■B(所有者Aの息子))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年9月ころ	
最初の契約等	契約日	令和6年9月ころ	
	期間	令和6年9月ころから ☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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

(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
■A (所有者)	1 私は、本件物件の所有者です。 2 本件物件は、昭和51年ころ、亡夫Cが周辺地域を開拓し、山林を宅地化して住居を新築しました。元々は、開拓した土地を分譲する予定でしたが、進入路が確保できないため、最終的には自宅を建てることになりました。 3 物件2の居宅は、新築当初は、私と夫、子供二人が居住していましたが、子供らが独立し、平成8年に夫が死亡した後、令和5年12月までは私が一人で住んでいました。建物の不具合としては、雨漏りがありました。 4 物件1土地と周囲との境界付近には、金網フェンスをしていたと記憶していますが、それが正確なものかどうかは分かりません。物件1土地上には落ち葉等が多く、歩くことが困難なところがあります。
■B (債務者)	1 私は本件の債務者で、所有者の子です。 2 本件土地と周囲の土地との境界で、これまで争いはありません。 3 本件物件の所在地区は、土砂災害危険区域になっていると思います。また、風致地区に指定されていると思います。 4 本件物件の不具合箇所は、和室の雨漏り、木の根の影響で浄化槽が壊れていること、水道管の漏水です。水道は、本件物件より500mくらい上方に給水設備があり、そこから給水していましたが、水圧が強すぎて地中の水道管は水漏れがありました。それで、入口付近の法面沿いに水道管を設置しましたが、それもどこかで水漏れがあるかもしれません。また、本件物件を任意売却する話もありましたが、敷地内の大木を伐採することが前提となり、業者に見積もりさせたところ、伐採すると居宅に倒れかかる危険性があるため伐採はできないと言われ、売却には至りませんでした。 5 本件物件の南側の山林はA所有のもので、かつてはバーベキューをするなど裏庭のように使用していましたが、現在は竹林となっており、現在は使用していません。 6 物件2建物については、令和6年4月からDに賃貸していましたが、同年8月ころには賃借人からの申出により賃貸借契約は終了しています。Dは、中央洋室の床を張り替えたり、LDKの天井を張り替えたり、給湯設備も新しいものを設置したりしていますが、それらの費用の償還を求めるような話は出ていません。ただ、建物内には施術用の器具等が残置されていますので、それらについては回収する予定とのことでした。回収されるまでの間は使用貸借のような状態だと認識しています。 附属建物1、2は、現在は使用していません。 7 物件1の東側にあるカーポートは、私が40年くらい前に作ったものです。
■D (物件2の元賃借人で現使用借人)	1 私はヒュッゲの代表者です。ヒュッゲは、プライベートサロンとして営業しています。 2 本件物件2の建物は、ヒュッゲの施術場所の一つとして、令和6年4月ころから賃借し、床や天井の一部を張り替えるなどして利用していましたが、そこでの利用客が思うように伸びず、同年8月ころには賃貸借契約を

(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
■江尻土地改良区担当者	終了させ、そこでの営業はやめました。施術のための道具類等を置いていますが、現在持っていくところもないため、そのまま置かせてもらっていますが、本件物件が売却されたら持ち出すつもりです。いわゆる使用貸借状態だと認識しています。 3 本件物件での営業に備えて、一部リフォームをしましたが、その費用の償還を求めるつもりはありません。 本件地区で、既存の浄化槽を修理して使用するのであれば、特に手続、費用は不要です。ただ、新たに浄化槽を設置する場合には、一人槽当たり8,000円が必要となります。また、水路維持協力金として年間2,000円を徴収することになっていますが、浄化槽を新設した場合に、浄化槽の耐用年数を30年として、30年分一括でいただいていることが多いと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執行官の意見

■

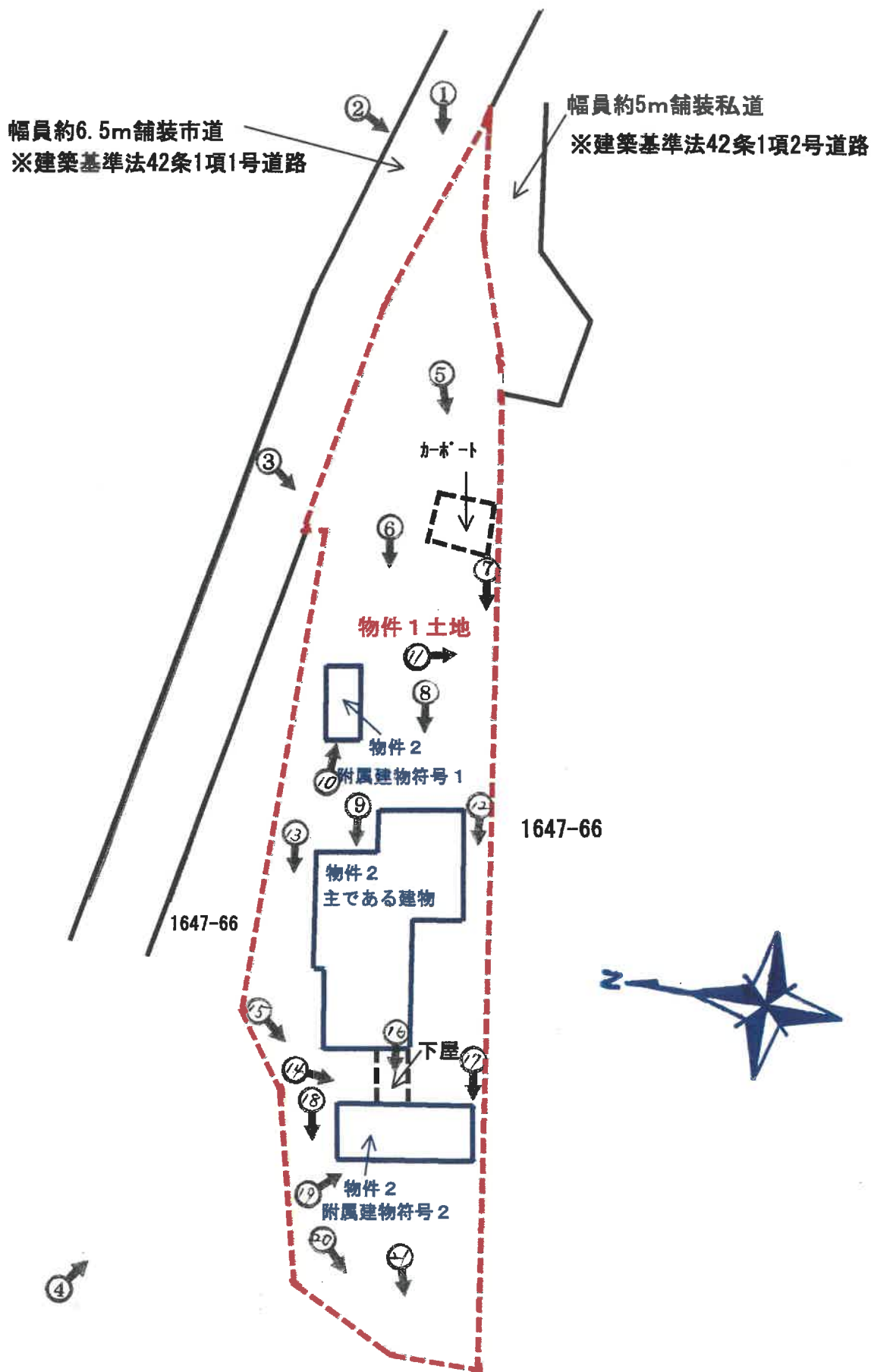
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 坂出市役所での調査によると、本件物件は、土砂災害警戒区域又は特別警戒区域に存在している。
なお、風致地区については、対象外であった。
- 3 本件土地は非線引都市計画区域内に存在し、物件1の北東側は幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に、南東側は高低差はあるが、幅員約5mの舗装私道（所有者：亡**C**、地目：山林）にそれぞれ接道している。
- 4 物件1と周囲の土地との境界は、現況上判然としない。地図に準ずる図面及び地積測量図は存在する。所有者によると、境界付近には金網のフェンスが設置されているとのことであるが、物件1の北側辺りから南西側にかけて、金網フェンスが存在するものの、樹木の影響のためか、倒れているところがあったり、繁茂した草木によって間近で確認することはできなかった。なお、物件1の東側には、カーポート（土地定着物）が存在する。
- 5 物件2の主たる建物については、経年（築後約49年経過）劣化が認められる。西側の和室には、雨漏り跡が認められ、その付近の軒下の木材が欠落しているところも見受けられた。中央洋室の床及びLDKの天井等は、以前賃借していた**D**がリフォームしたとのことであるが、**D**によると、リフォーム費用については請求するつもりはないとのことである。中央洋室や西側和室内には、エステの施術の備品と思われる目的外動産が残置されており、中央洋室の外辺りには、ヒュッケが設置した給湯設備も存在する。残置された動産類や給湯設備については、今後**D**において、可能な限り搬出する予定であるとのことである。なお、北西側のトイレは便座を取り付ける途中のような状態であった。
- 6 **B**によると、浄化槽は破損しており、修理又は新設の必要があると思われる。江尻土地改良区によると、「既存の浄化槽を修理して使用するのであれば、特に手続、費用は不要です。ただ、新たに浄化槽を設置する場合には、一人槽当たり8,000円が必要となります。また、水路維持協力金として年間2,000円を徴収することになっていますが、浄化槽を新設した場合に、浄化槽の耐用年数を30年として、30年分一括でいただいていることが多いと思います。」とのことであった。
- 7 物件2附属建物符号2の倉庫内には、**A**、**B**所有の残置物が存在する。
※ 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11日(水) 10:30-10:40	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年6月11日(水) 12:10-12:20	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年6月11日(水) 12:35-12:55	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、占有調査、写真撮影
令和7年6月11日(水) 13:10-13:25	坂出市役所	公法上の規制等調査、下水道調査
令和7年6月11日(水) 14:10-14:30	所有者宅	A から聴取
令和7年6月11日(水) 15:10-15:20	広域水道企業団中讃ブロック統括センター	給配水管等調査
令和7年6月11日(水) 15:50-16:00	高松法務局丸亀支局	周辺土地等調査
令和7年6月20日(金) 10:00-11:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、 B から聴取
令和7年7月9日(水) 10:25-10:35	当庁	江尻土地改良区担当者から聴取(電話)
令和7年7月10日(木) 13:15-13:30	当庁	B から聴取(電話)
令和7年7月10日(木) 15:30-15:45	当庁	D 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ことも予想されたので、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、解錠技術者に解錠させ、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）



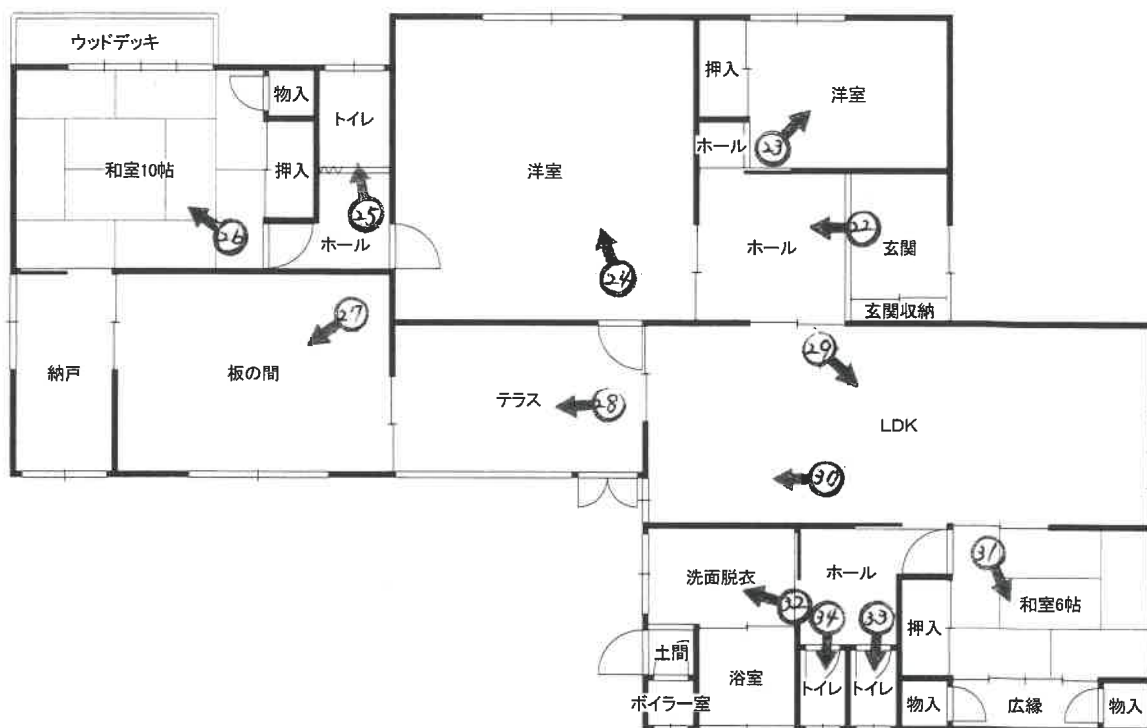
（注）概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。

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 2
主である建物

1階



(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

(9 枚目)

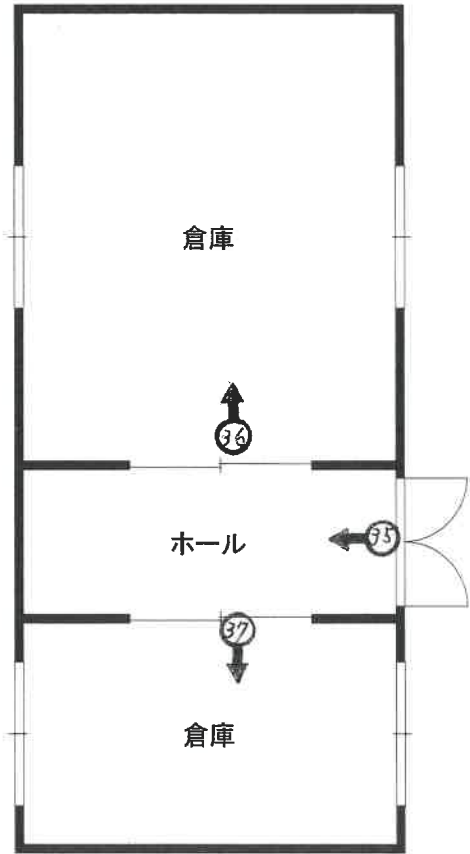


建物間取図(概略)

物件 2
附属建物符号1



物件 2
附属建物符号2



(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

(10枚目)



1



本件物件の外観

2



物件 1 北東側入口付近の状況

3

物件 1



物件 1 北側付近の状況

4

物件 1

目的外土地 (1 6 4 7 - 6 6)



物件 1 北西側の状況

5

カーポート



物件1 東側の状況

6

物件2 附属建物1 車庫



物件1 門扉付近の状況

7

1 6 4 7 - 6 6

物件 1



物件 1 南東側法面の状況

8



物件 2 主である建物東側の状況

9



物件 2 主である建物玄関付近の状況

10



物件 2 附属建物符号 1 (車庫) 内の状況

11

灯油タンク



物件1 灯油タンク付近の状況

12



物件1 南側の状況

13



物件 1 北側の状況

14

下屋



物件 2 主である建物西側の状況

(17 枚目)

15



物件 2 附属建物符号 2 (倉庫) の状況

16



物件 2 附属建物符号 2 (倉庫) 入口付近の状況

17



物件2 附属建物2倉庫の南東側の状況

18

浄化槽



物件2 附属建物2北側の状況

19



物件 2 附属建物 2 北西側の状況

20



物件 1 東側の状況

21

金網フェンス



物件1 東側の状況

22



物件2 玄関内の状況

23



物件2 北東側洋室の状況

24



物件2 中央洋室の状況

25



洗面所・トイレの状況

26



物件 2 西側和室の状況

27



物件 2 南西側洋室の状況

28



南側テラスの状況

(24 枚目)

29



物件 2 南東側 LDK の状況

30



物件 2 台所付近の状況

31



物件 2 南西側和室の状況

32



物件 2 洗面脱衣所付近の状況

33



物件2 トイレの状況

34



物件2 トイレの状況

(27 枚目)

35



物件 2 倉庫内の状況

36



物件 2 倉庫内の状況



物件 2 倉庫内の状況

令和7年(ケ)第36号
令和7年6月20日 現地調査
令和7年7月14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 12,940,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,890,000円
物件2（建物）	金 7,050,000円

- ① 一括価格は、物件1、2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、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	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	坂出市江尻町字金山 1 6 4 7 番 6 5 宅地 1 6 0 2 . 2 5 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	坂出市江尻町字金山 1 6 4 7 番地 6 5 1 6 4 7 番 6 5 居宅 木造瓦葺平家建 1 9 9 . 4 5 m ² (附属建物) 1 車庫 コンクリートブロック造かわらぶ き平家建 2 1 . 6 0 m ² 2 倉庫 コンクリートブロック造かわらぶ き平家建 6 0 . 0 0 m ²	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	J R 予讃線「坂出」駅の東方約1.4km（直線距離） 循環バス「江尻町」バス停の南東方約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坂出市中心部より東方近郊の江尻町に位置し、金山北山麓において戸建て住宅等が散在する外、周囲には山林、農地等が見受けられる地域を形成している。当該地域においては200㎡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。人口減少等の影響を受け、需要は低調で、地価水準は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 用途白地地域 70% 200% — 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
画 地 条 件	面 積 1,602.25㎡ 間 口 約46m（北側） 奥 行 約74m（最大） 形 状 不整形 地 勢 やや劣る（法面介在・画地内段差有）	
接面道路の状況	ほぼ北東側で現況幅員約6.5m舗装市道（金山北峯線、建築基準法42条1項1号道路）と0～2m高く接面する。高く接面している箇所は法面が存在する。また、南東側の一部で幅員約5m舗装私道（建築基準法42条1項2号道路）に存するが、高低差があり、進入できない。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上記市道を介して住宅、農地等、西側雑種地用等、南側山林等、東側上記私道、住宅、山林等である。	
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土地と周囲の土地との境界は、現況上判然としない。地図に準ずる図面及び地積測量図は存在する。所有者によると、境界付近には金網のフェンスが設置されているとのことであるが、物件1の北側辺りから南西側にかけて、金網のフェンスが存在するものの、樹木の影響のためかフェンスが倒れているところがあったり、繁茂した草木によって間近で確認することはできなかった。関係人の陳述によると、「本件土地と周知の土地との境界でこれまで争いはありません。」とのことであった ・ 物件1土地の東側にカーポート（土地定着性あり）が存する。 ・ 中讃土木事務所管理課での聴聞によると「物件1土地の大部分が土砂災害警戒区域に指定されており、一部が土砂災害特別警戒区域に指定されている。詳細については同課まで問い合わせしてほしい。」とのことであった	

特 記 事 項	・関係人によると、「浄化槽は破損しており、修理又は新設の必要があると思われる。」とのことである。江尻土地改良区によると、「既存の浄化槽を修理して使用するのであれば、特に手続、費用は不要です。ただ、新たに浄化槽を設置する場合には、一人槽当たり8,000円が必要となります。また、水路維持協力金として年間2,000円を徴収することになっていますが、浄化槽を新設した場合に、浄化槽の耐用年数を30年として、30年一括でいただいていることが多いと思います。」とのことであった。 ・土壤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坂出市文化振興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、土壤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51年7月31日新築 経過年数 約49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 瓦葺 外 壁 モルタル吹付等 内 壁 クロス貼り、板貼り、パネル貼り等 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)	199.45㎡
現 況 用 途 等	階層 平家建 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主である建物については、経年（築後約49年経過）劣化が認められる。西側の和室には、雨漏り跡が認められ、その付近の軒下の木材が欠落しているところも見受けられた。中央洋室の床およびLDKの天井等は、以前賃借していた者がリフォームしたとのことであるが、当該賃借人によると、リフォーム費用については請求するつもりはないとのことである。中央洋室や西側和室内には、エステの施術の備品と思われる目的外動産が残置されており、中央洋室の外辺りには、当該賃借人が設置した給湯設備も存在する。残置された動産類や給湯設備については今後賃借人が可能な限り搬出する予定であるとのことである。なお、北西側のトイレは便座を取り付ける途中の様な状態であった。 ・関係人の陳述によると、「本件物件の不具合箇所は和室の雨漏り、木の根の影響で浄化槽が壊れていること、水道管の漏水です。水道は、本件物件より500mくらい上に給水設備があり、そこから給水していましたが、水圧が強すぎて地中の水道管は水漏れがありました。それで入り口付近の法面沿いに水道管を設置しましたが、それもどこかで水漏れがあるかもしれません。」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ですが、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。

(物件 2)

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和 5 1 年月日不詳新築 経過年数 約 4 9 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 コンクリートブロック造 屋 根 かわらぶき 外 壁 モルタル吹付 内 壁 コンクリート 天 井 仕上げ無し 床 仕上げ無し 設 備 特になし その他 特になし
床面積(現況)	2 1 . 6 0 m ²
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 車庫 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	現況調査報告書のとおり。
そ の 他	・ 物件 2 附属建物符号 1 は経年（築後約 4 9 年経過）劣化が見受けられる。 ・ 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。 ・ 当該物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。

(物件 2)

区 分	附属建物符号 2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和 5 3 年月日不詳新築 経過年数 約 4 7 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 コンクリートブロック造 屋 根 かかわらぶき 外 壁 コンクリート 内 壁 コンクリート、板貼り等 天 井 板貼り等 床 コンクリート、板貼り等 設 備 電気等 その他 特になし
床面積(現況)	6 0 . 0 0 m ²
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 倉庫 間取り [添付間取図参照]
品 等	中位
保守管理の状態	普通。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
そ の 他	・ 物件 2 附属建物符号 2 は経年（築後約 4 7 年経過）劣化が見受けられる。 ・ 本件物件 2 附属建物符号 2 建物内には所有者等による残置物が存在する。 ・ 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。 ・ 当該物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。

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	24,000	0.73	1,602.25	1.0	28,071,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 坂出（県）－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/90 \approx 24,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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）▲2%、環境条件（居住環境等）▲8%（相乗値）

イ 個別格差：……規模過大▲10%、形状▲5%、地勢（法面介在、高低差等）▲5%、土砂災害特別警戒区域▲10%（相乗値）

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	主である建物	220,000	199.45	0.05	2,194,000
	附属建物符号1	110,000	21.60	0.05	119,000
	附属建物符号2	143,000	60.00	0.05	429,000
合計					2,742,000

ウ 現価率

（主である建物）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

（附属建物符号1）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

（附属建物符号2）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

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	28,071,000	0.50	法定地上権	14,036,000

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	28,071,000	-14,036,000		0.7	0.6	5,890,000
2	2,742,000	+14,036,000	1.0	0.7	0.6	7,050,000
一括価格 (合計)						12,940,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：規模が過大であり、需要者が限定されること、浄化槽が破損していること、物件2主である建物、附属建物符号2内に動産が残置されていること等より▲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 坂出（県）－1

所 在：坂出市江尻町字浜田618番8
価 格：21,800円/㎡
位 置：JR予讃線「坂出」駅の北東方約2.9km（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：330㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南東側5.6m市道
用 途 指 定 等：（都）（70、200）
地 域 の 概 要：一般住宅、農家が散在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1：19,611,540円
物件2： 3,632,432円（主である建物）
 139,620円（附属建物符号1）
 677,157円（附属建物符号2）

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

坂出港
↓

基準地NO. 一1

最寄バス停

物件

最寄駅

位置図

1647-28
つづく



S = 1 / 1 2 0 0

物件 1

附錄第八号、四

地積測量図

全休圖

0002145

時 墨 64 ~ 79. — 479T 16491

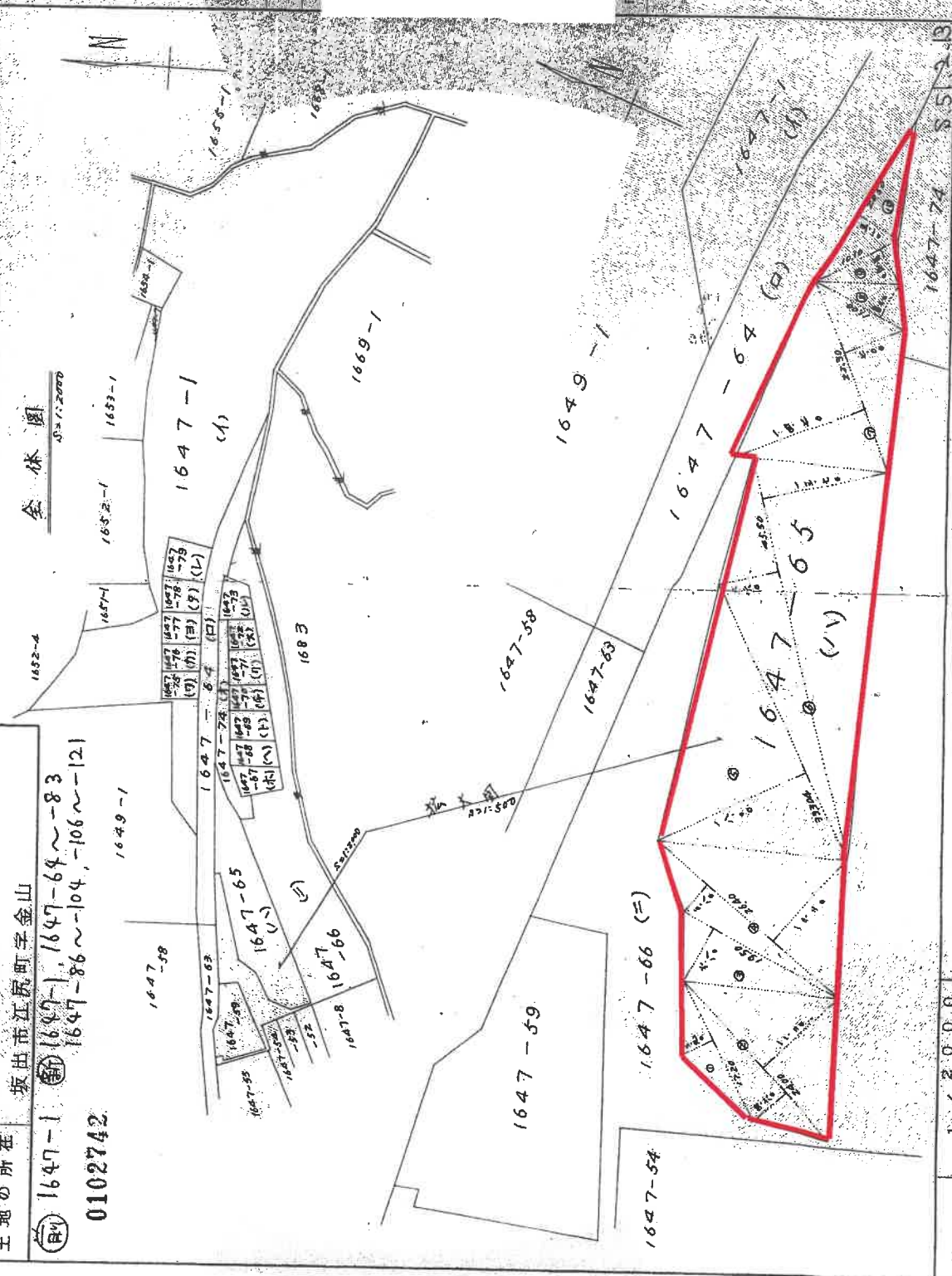
坂出市江尻町字金山

1647-1 (新) 1647-1, 1647-64 ~ -83
 1647-86 ~ -104, -106 ~ -121

0102742

作製年	月	日	作製者
昭和51年	2月	6日	作製者

人語中



(香川県土地家屋調査士会専用)

縮尺	1/2500
----	--------

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。

(高松法務局丸亀支局管轄)

令和7年6月11日

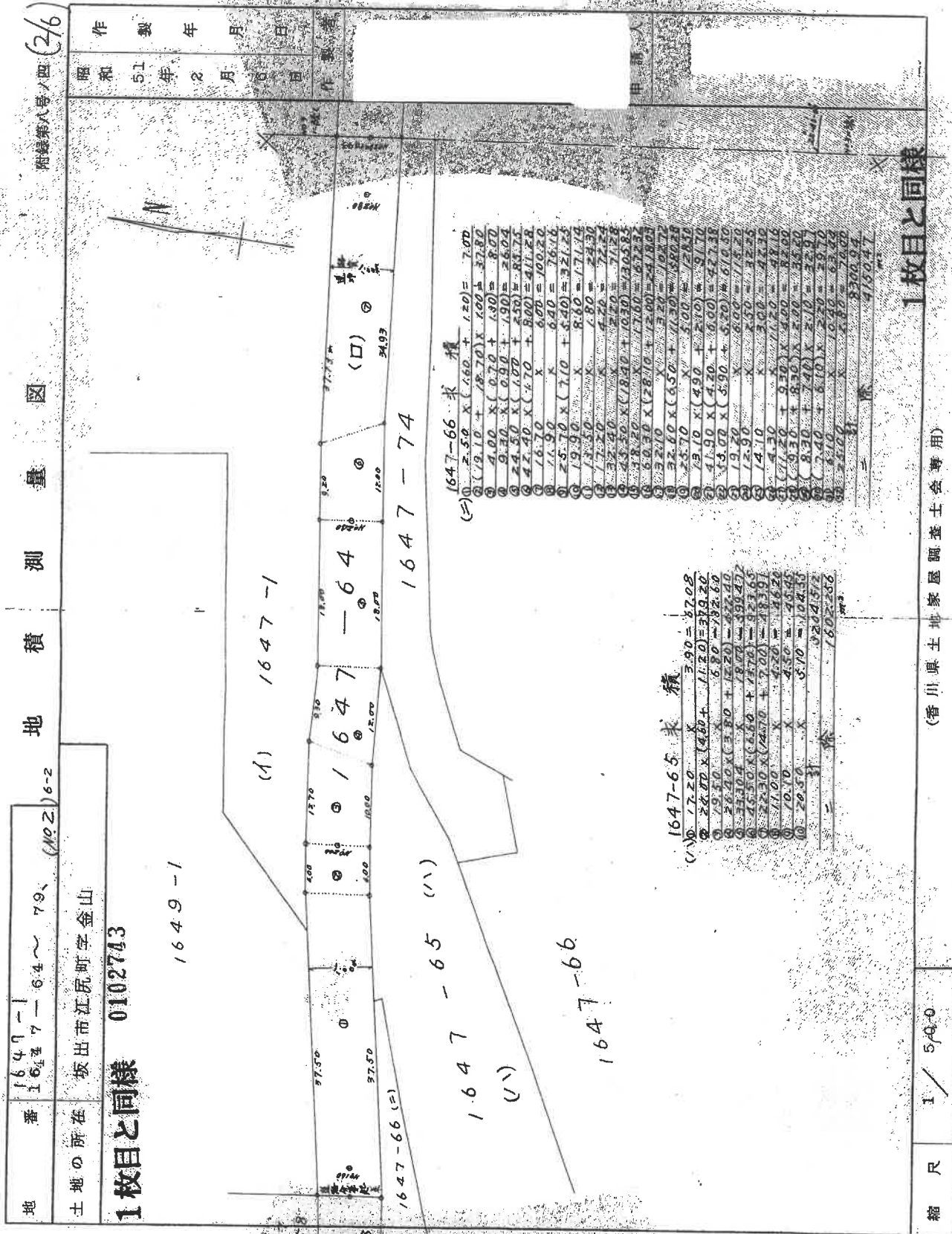
高松法務局

縮小版

请求审查号: 12-9

登記年月日：昭和51年2月13日

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。
(高松法務局丸亀支局管轄)
令和7年6月11日 高松法務局



縮小版

登記年月日：平成21年4月17日

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。
(高松法務局丸亀支局管轄)

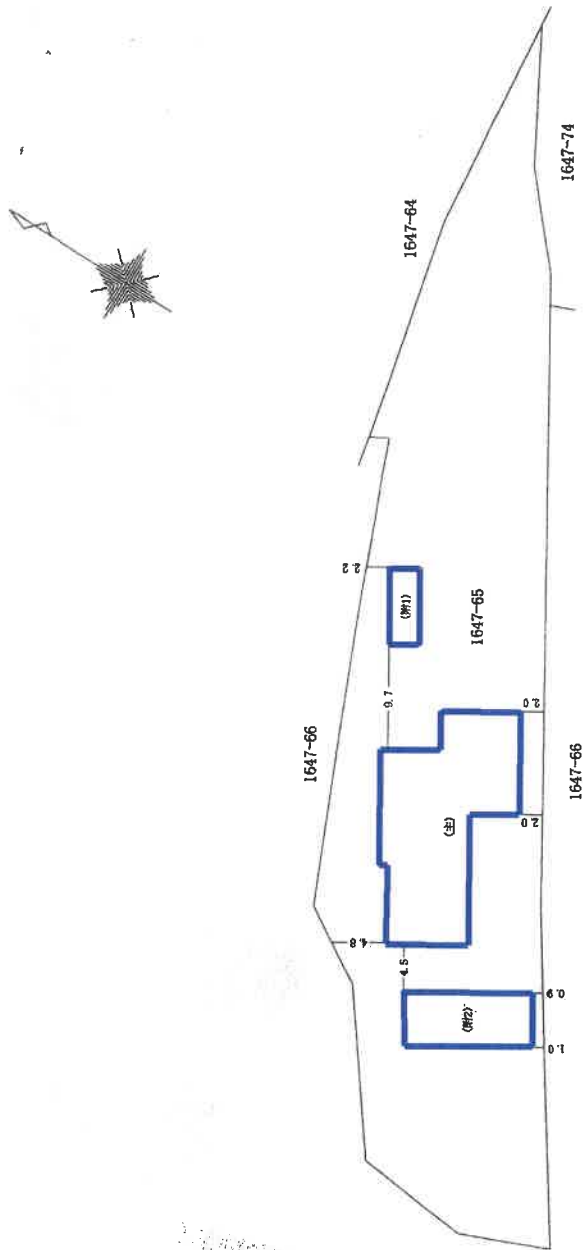
令和7年6月11日 高松法務局

各階平面図

家屋番号	1647-65
建物の所在	坂出市江尻町字金山1647番地65

建各階平面図

附録八号一四・五



物件2

作成者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

21.4.17

登記年月日：平成21年4月17日

公用

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 1647-65

建物の所在 坂出市江尻町字金山1647番地65

1002219

附属建物符号2



求積表	
5.00×12.00	$= 60.0000$
合計	60.0000
床面積	60.00 m ²

附属建物符号1



求積表	
7.20×3.00	$= 21.6000$
合計	21.6000
床面積	21.60 m ²

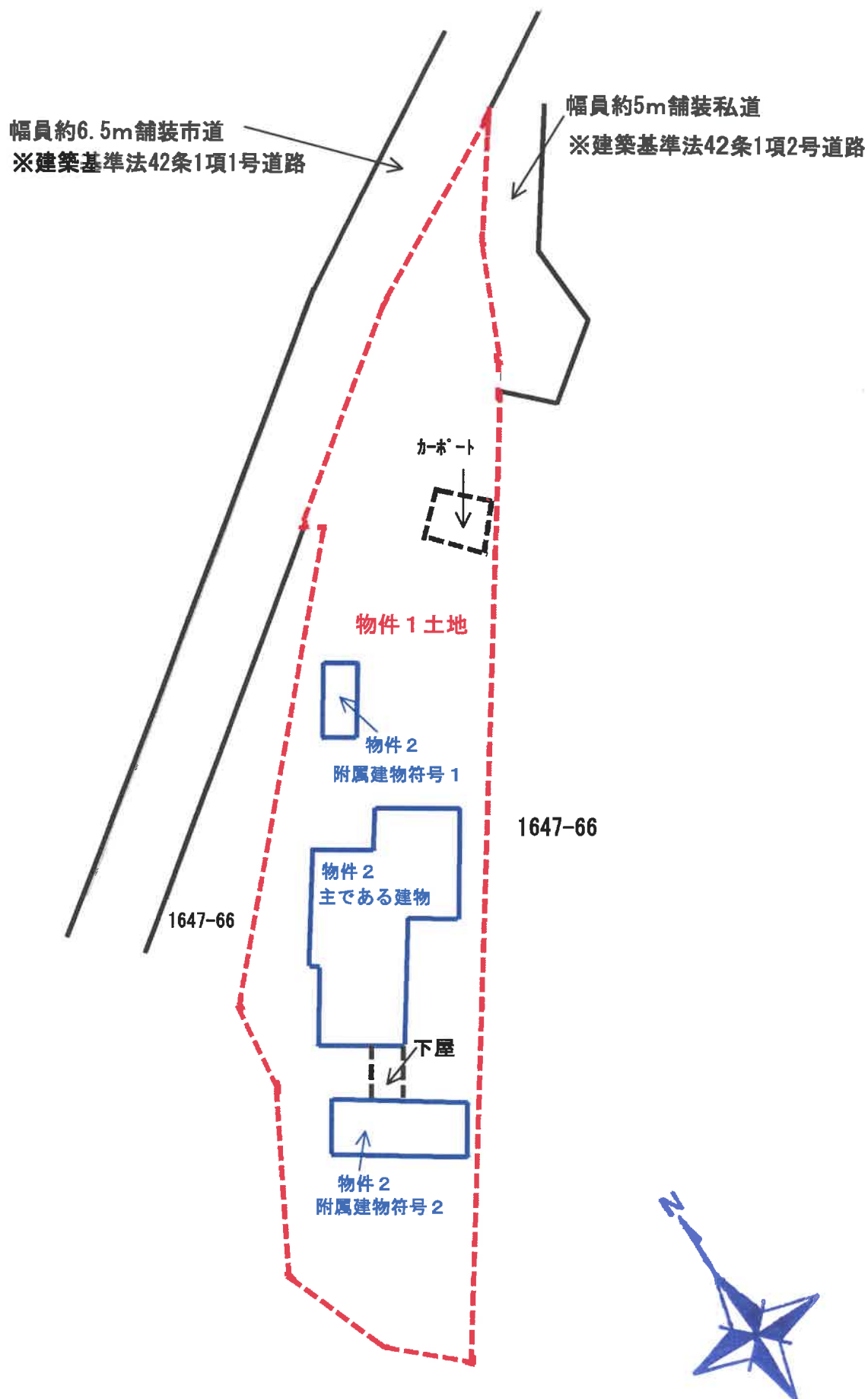
物件2附属建物符号1, 2

縮小版

請求番号：12-11

(2/2)

土地建物位置関係図（概略）



（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。

S ≒ 1 / 500

建物間取図(概略)

物件 2
主である建物

1階



(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
附属建物符号1



物件 2
附属建物符号2



(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。

