

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月17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11月 7日 午前 8時30分から 令和 7年11月14日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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12月 3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11月20日 午前 9時00分から 令和 7年11月26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10月17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）
1～3	8,210,000 6,568,000	一括	1,642,000	109,370	0
1	1,920,000				
2	320,000				
3	5,970,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 高松市西山崎町字山崎
 地 番 892 番 1
 地 目 宅地
 地 積 299.09 平方メートル

- 2 所 在 高松市西山崎町字山崎
 地 番 892 番 5
 地 目 宅地
 地 積 50.34 平方メートル

- 3 所 在 高松市西山崎町字山崎 892 番地 1、892 番地 5
 家屋 番号 892 番 1
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 鉄骨造鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 153.94 平方メートル
 2 階 92.65 平方メートル
 (現況)
 構 造 店舗・事務所・倉庫



物 件 明 細 書

令和 7年 9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3】

- ・ 1階南西側部分をBが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 上記以外の部分につき、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

なし

《 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 高松市西山崎町字山崎
 地 番 892 番 1
 地 目 宅地
 地 積 299.09 平方メートル

- 2 所 在 高松市西山崎町字山崎
 地 番 892 番 5
 地 目 宅地
 地 積 50.34 平方メートル

- 3 所 在 高松市西山崎町字山崎 892 番地 1、892 番地 5
 家屋 番号 892 番 1
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 鉄骨造鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 153.94 平方メートル
 2 階 92.65 平方メートル
 (現況)
 構 造 店舗・事務所・倉庫



令和7年(ケ)第37号
令和7年6月4日受理
令和7年6月25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 | 高松市西山崎町字山崎 |
| | 地 番 | 892番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 299.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市西山崎町字山崎 |
| | 地 番 | 892番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.34平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高松市西山崎町字山崎892番地1、892番地5 |
| | 家屋 番号 | 892番1 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 153.94平方メートル
2階 92.65平方メートル |



(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 1階南西側部分 (間取図参照)	
占有者	☐ 債務者 ☒ B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗等 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 6年 4月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 6年 4月 1日
	期間	令和 6年 4月 1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 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
契約等	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	毎月 金 30,000円 (毎月25日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある (■敷金 30,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	賃借人の陳述では、「水道料及び電気代については、賃料に含まれるということで契約をした。」とのことであった。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり、但し、「その他」欄を除く ☐ 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
■B (占有者)	1 私は本件物件3建物の南西側部分を、店舗として賃借している者です。 所有会社の代表者のAとは親戚関係になります。その関係で光熱費込みで 月額3万円という安い賃料で借りています。 2 犬のトリミングの店を経営しています。

(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に存在し、北西側を幅員約25mの国道（建築基準法42条1項1号道路）に、南側を水路（幅員約0.6m）を介して幅員約2.1m～約2.6mの高松市道（建築基準法42条2項道路）に、それぞれ接道している。
- 3 物件1, 2土地相互の境界は判然としないが、一団の土地としての周囲の土地との境界については明らかである。14条1項地図及び地積測量図が存在している。
物件3建物の北側の物件1土地には、物件3建物に沿うような形でゴミ置場（動産）が設置されている。
物件1, 2土地の外周にはフェンスが存在している。当該フェンスの支柱が擁壁に埋め込まれているがその埋め込み部分の擁壁が損傷している箇所が散見される。
- 4 物件3建物については、経年（築後約35年経過）劣化が見受けられ、床、壁及び天井には細かい損傷箇所が散見された。ただ、特段に大きな不具合は見受けられなかった。1階東側の北西側の電動シャッターは稼働することは確認できた。
- 5 物件3建物1階南西側部分のBの賃借について、水道料金と電気代金が賃料に含まれているとの陳述があるが、賃貸人側からの陳述が取れないこと、光熱費が含まれて月額3万円という賃料は当事者の関係性が親戚関係であるにしても適正賃料であるかどうか疑問を挟む余地がないとは言えないこと、から当該事項は契約内容として認定できないものと思料する。
- 6 本件土地周辺を掌握する小田奈良須両池土地改良区での調査では、「本件土地周辺では水路維持管理協力金として、毎年12月に2,000円を徴収させていただいています。仮に合併浄化槽を付け替えることがあれば、人槽に応じて分担金を徴収させていただくことになります。よろしくお願いします。」とのことであった。
- 7 物件3建物の屋根には、太陽光発電パネルが設置されており（航空写真で確認）、2階の事務所部分南側壁には太陽光発電システムのパワーコンディショナーも設置されている。当該太陽光発電システムは、株式会社オリエントコーポレーションとの間の信販契約により決済されたものであることが明らかとなった。株式会社オリエントコーポレーションの担当者の話では、「債務者である株式会社オーシェスに対する当社の債権は当然残っていますが、お尋ねの太陽光発電システムに対して当社が所有権留保の主張をし、当該システムを撤去回収するところまでは、当社としては行わないと考えています。」とのことであった。太陽光発電システムは物件3建物に必要不可欠なものであることから、物件3建物の従たる動産となるものと思料する。
- 8 物件1, 2土地の北西側国道との間の水路上にはコンクリート床版が2箇所存在している。当該床版についての、四国地方整備局香川河川国道事務所高松国道維持出張所の担当者の話によると、「お問い合わせの国道と物件1, 2土地の間に存在している床版について、占用使用料の徴収はありません。現状有姿で利用される分には問題はないと思われます。ただ、床版自体の改修等をされる場合には、必ず当事務所までご相談をいただく必要がありますので、よろしくお願いします。」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

(調査経過用)

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5日(木) 16:00-16:20	物件所在地	接道外観等調査
令和7年6月12日(木) 8:40-9:00	高松法務局	公図公簿等閲覧等調査
令和7年6月12日(木) 10:00-11:00	物件所在地	立入調査(占有者立会) 評価人同行
令和7年6月17日(火) 16:20-16:40	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年6月17日(火) 16:45-16:55	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6月20日(金) 16:40-16:55	高松市川部町 高松市小田奈良須両池 土地改良区	水利関係調査
令和7年6月24日(火) 15:00-15:15	当庁(電話)	(株)オリエントファイナンスの担当者から事情聴取
令和7年6月25日(水) 14:30-14:40	当庁(電話)	四国地方整備局香川河川国道事務所高松国道維持出張所の担当者から事情聴取

(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。

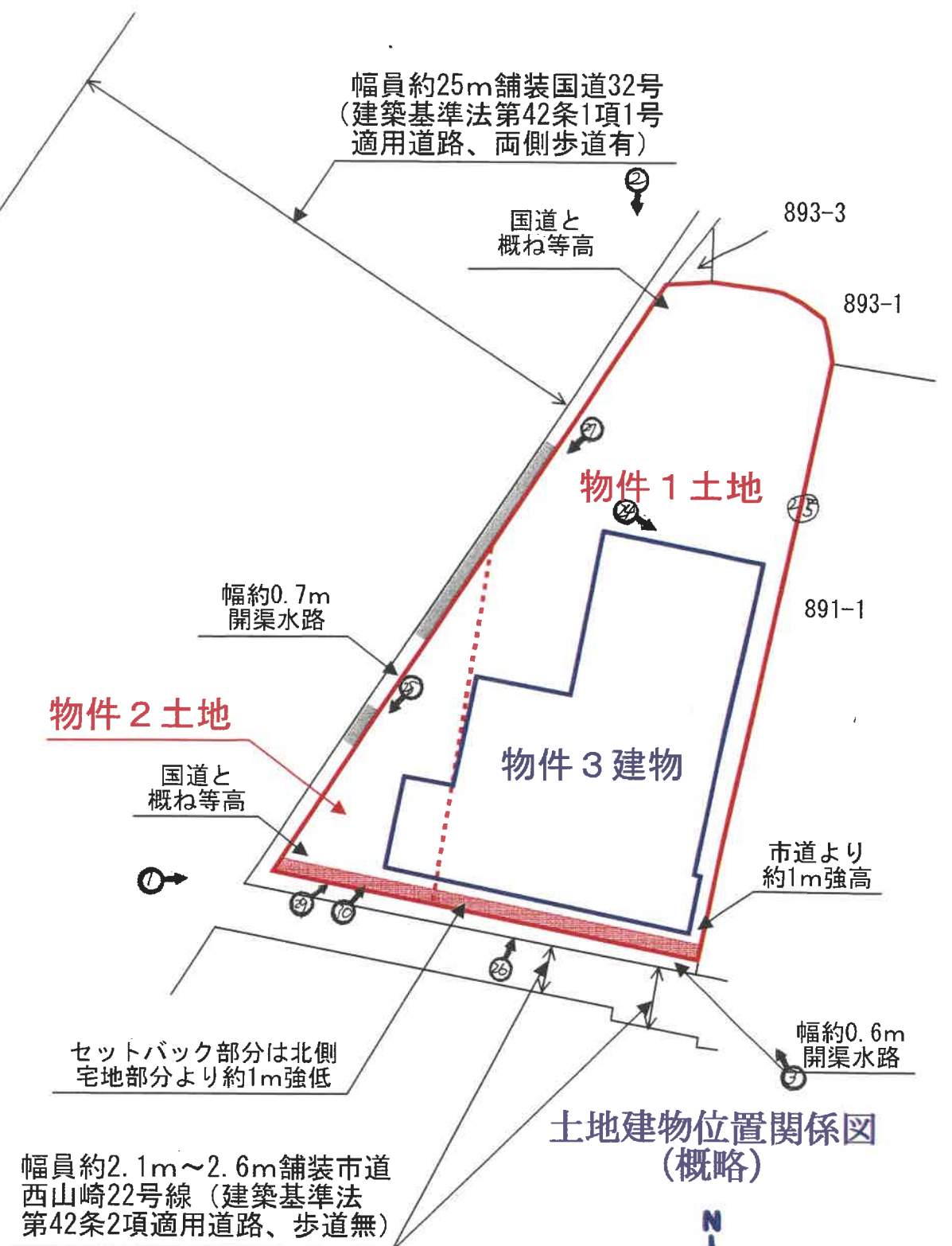
□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

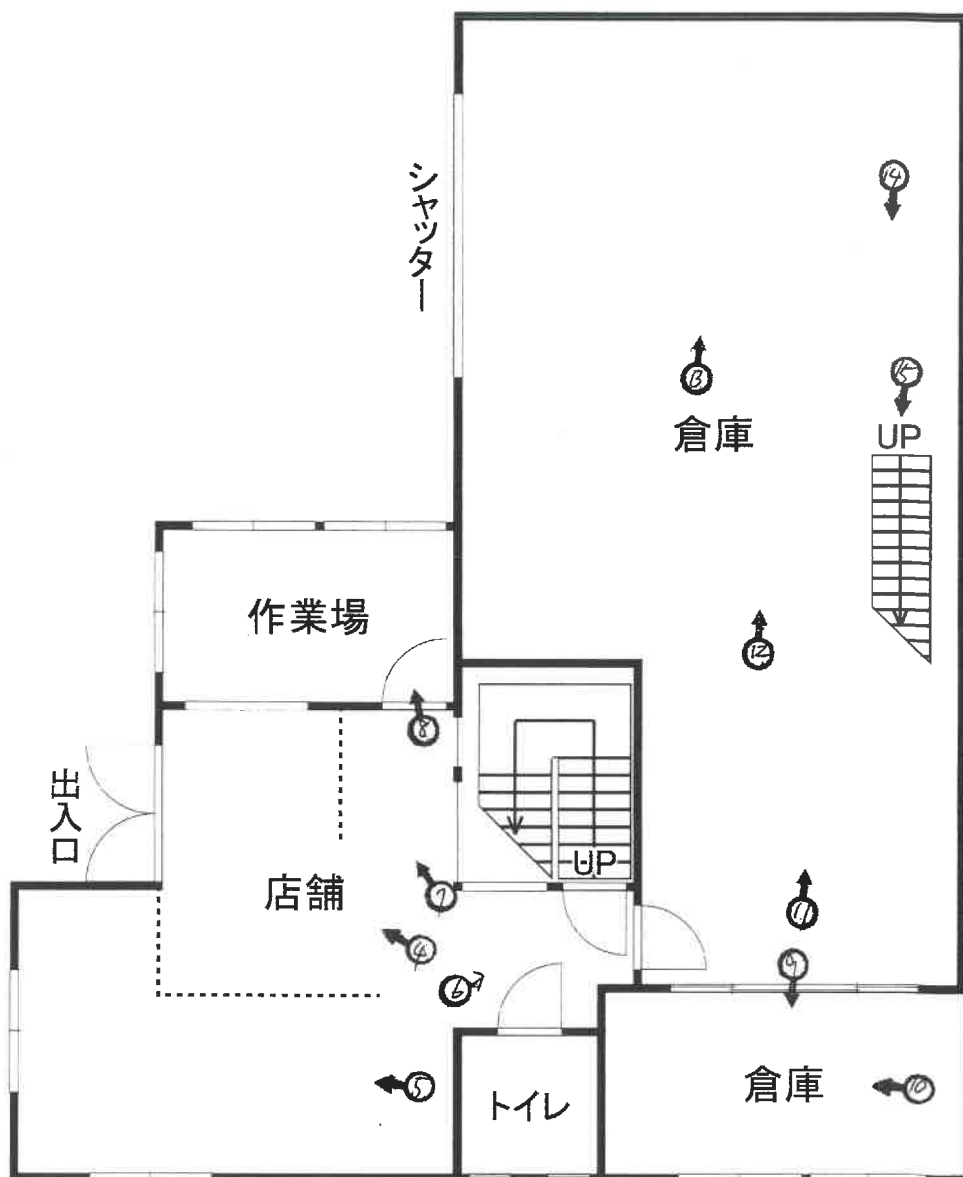
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

- ※1 概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。
- ※2 隣接地の地番は公図に基づく記載である。
- ※3 赤破線は隣接地等との境界がやや不明確な部分を表す。
- ※4 灰色網掛け部分はコンクリート製床版を、赤色網掛け部分はセットバック部分を表す。



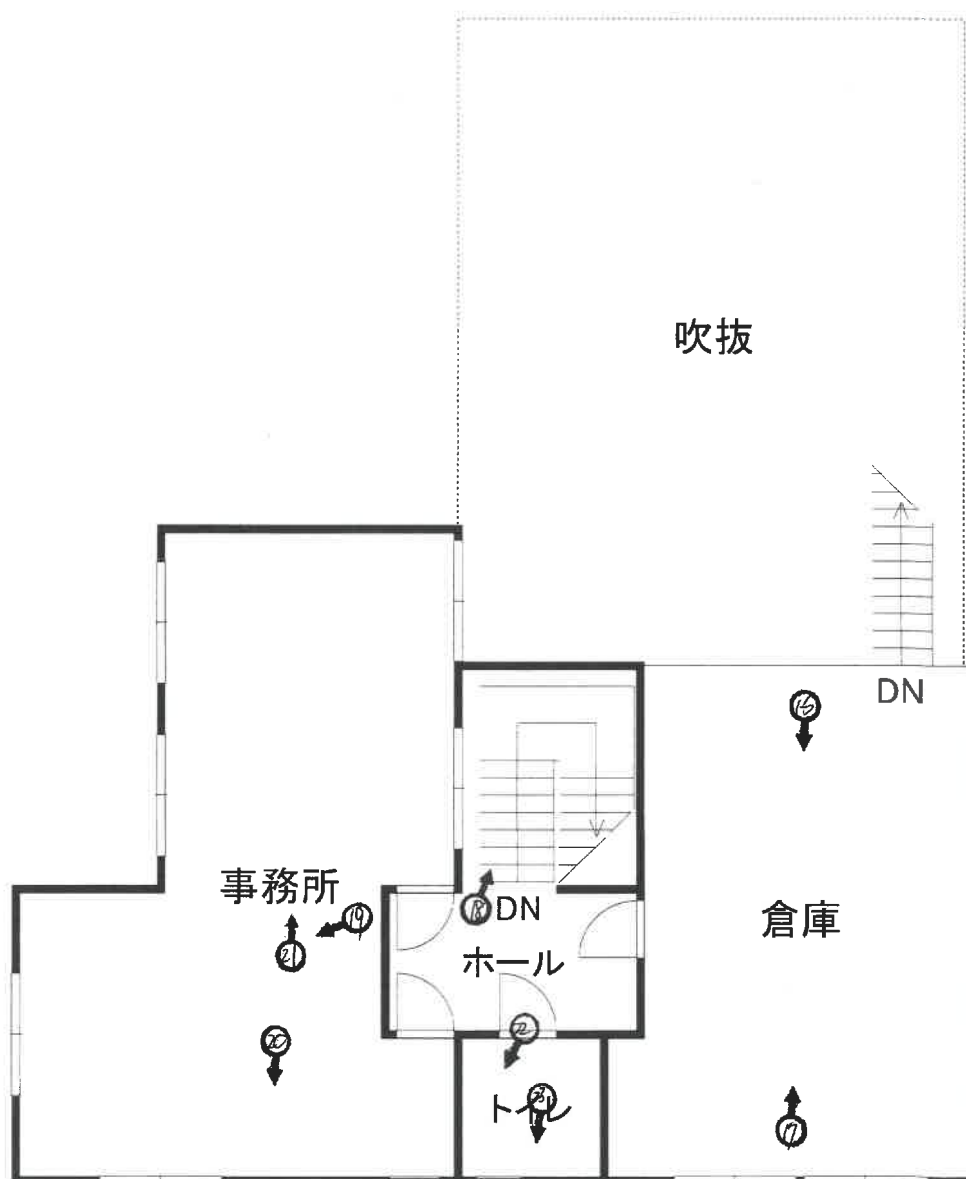
1階



間 取 図



2階



間 取 図

(9 枚目)



1



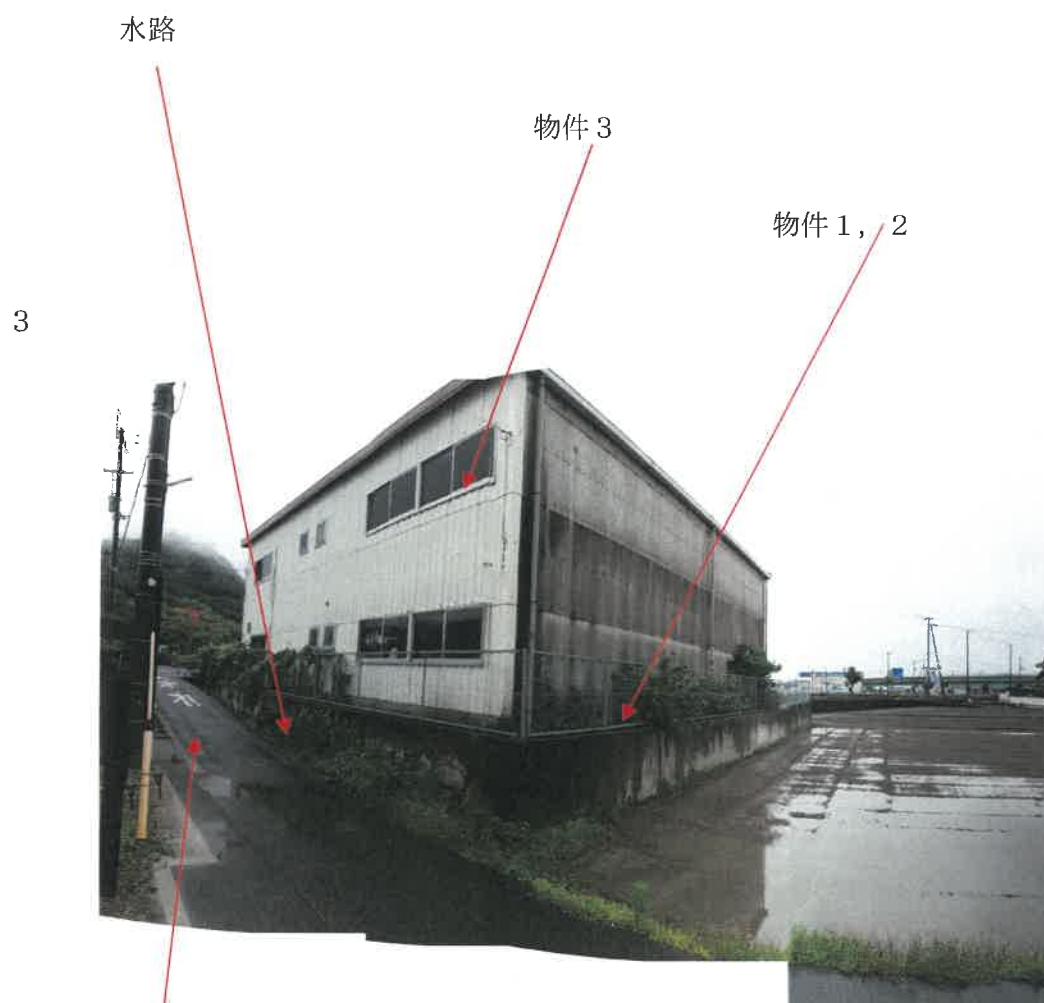
受命物件の状況

2



物件 1, 2 土地北西側及び北側境界付近の状況

国道（建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路）



物件 1, 2 土地東側及び南側境界付近の状況

高松市道（建築基準法 4 2 条 2 項道路）

4



物件3建物の賃貸している1階店舗部分の状況

5



物件3建物の賃貸している1階店舗部分の状況

6



物件3建物の賃貸している1階店舗部分の状況

7



物件3建物の賃貸している1階店舗部分（ペットホテル）の状況



物件3 建物の賃貸している1階店舗部分（作業場）の状況

9

洗い場



物件3建物の所有者側が占有しているエリア1階南側倉庫の状況

10



物件3建物の所有者側が占有しているエリア1階南側倉庫の状況

1 1



物件3建物の所有者側が占有しているエリア1階倉庫の状況

1 2



物件3建物の所有者側が占有しているエリア1階倉庫の状況

1 3 .



物件 3 建物の所有者側が占有しているエリア 1 階倉庫の状況

1 4



物件 3 建物の所有者側が占有しているエリア 1 階及び 2 階倉庫の状況

1 5



物件3建物の所有者側が占有しているエリアの東側階段の状況

1 6



物件3建物の所有者側が占有しているエリア2階倉庫の状況

17



物件3建物の所有者側が占有しているエリア2階倉庫の状況

18



物件3建物の所有者側が占有しているエリア中央の階段の状況

19



物件3建物の所有者側が占有しているエリア2階事務所の状況

太陽光発電システムのパワーコンディショナーの状況

20



物件3建物の所有者側が占有しているエリア2階事務所の状況

2 1



物件3建物の所有者側が占有しているエリア2階事務所の状況

2 2



物件3建物の所有者側が占有しているエリア2階トイレの状況

2 3



物件3建物の所有者側が占有しているエリア2階トイレの状況

2 4



物件3建物北側のゴミ置場（動産）の状況

25

目的外土地891番1

フェンスの支柱の埋め込み部分



フェンスの支柱の埋め込み部分が損傷している状況

26

物件1



フェンスの支柱の埋め込み部分が損傷している状況

27



国道との間の水路上の床版の状況

28



国道との間の水路上の床版の状況

29



物件3 建物の屋根の太陽光発電パネルからの配線の状況

30



物件3 建物の屋根の太陽光発電パネルからの配線の状況

令和7年(ケ)第37号
令和7年6月12日 現地調査
令和7年6月25日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
新 川 智 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 2 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 9 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 2 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 5, 9 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ないし 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 及び 2 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。

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 地積	高松市西山崎町字山崎 892番1 宅地 299.09m ²	同左
2	所在地 地積	高松市西山崎町字山崎 892番5 宅地 50.34m ²	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高松市西山崎町字山崎892番 地1、892番地5 892番1 事務所・倉庫 鉄骨造鋼板葺2階建 1階 153.94m ² 2階 92.65m ² 延 246.59m ²	店舗・事務所・倉庫 ※ 上記以外の事項は同左
特記事項			
・物件3建物の1階南西側部分が賃貸に供されている。			

一次頁へー

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及び2土地）

位 置 ・ 交 通	琴電琴平線「岡本」駅の北東方約1km（直線距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	目的物件の存する近隣地域は、高松市中心市街地の南西方郊外の西山崎町地区内、琴電琴平線「岡本」駅の北東方約1km（直線距離）に位置する。当該地域においては、国道32号沿いにおいて農地が多く認められる中に、店舗を中心に、戸建住宅、共同住宅等が散在する路線商業地域を形成している。当該地域においては、特段の地域要因の変化等は見受けられず、今後もほぼ現況と同様なあり方で推移するものと予測する。	
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 指定なし 60% 200% 指定なし 特定用途制限地域（幹線沿道Ⅰ型）
画 地 条 件	一団の土地（物件1及び2、以下同様）については、北西側間口約30m、奥行約19m弱（最大）、規模349.43㎡（登記記載数量）の不整形形の角地であり、一団の土地の南側セットバック部分との画地内段差（セットバック部分は、現況では一団の土地の北側宅地部分より約1m強低い）を除き、地勢は概ね平坦である〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。	
接面道路の状況	一団の土地の北西側で幅約0.7m開渠水路上のコンクリート製床版を介し、幅員約2.5m舗装国道（32号、建築基準法第42条1項1号適用道路、両側歩道有）と概ね等高に、また、同南側（セットバック部分）で幅約0.6m開渠水路を介し、幅員約2.1m～約2.6m舗装市道（西山崎町22号線、建築基準法第42条2項適用道路、歩道無）より±0m～約1m強低く、各々接面する。また、系統・連続性は優る〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。なお、国土交通省香川河川国道事務所高松国道維持出張所への聴取等によれば、当該床版については占用使用料の徴収はなく、現状有姿の利用に関しては特段の問題はないが、床版自体の改修等の場合には、当所への相談を要するとのことである。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	現況では、一団の土地は物件3建物の敷地として利用されている。また、一団の土地としての隣接不動産の状況は、東側及び北側は農地、西側は国道を介し共同住宅、南側は市道等を介し戸建住宅である〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり、ガス配管 なし、下 水 道 なし	
特 記 事 項	・一団の土地の範囲について、法務局備付の公図（法第14条1項地図）、地積測量図、建物図面、住宅地図、航空写真等を参考にした現地調査等の結果、一団の土地としての周囲の土地との境界については現況上明らかであるが、物件1及び2土地相互間の境界については判然としない〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。	

特 記 事 項	・一段の土地内の物件3建物の北側にゴミ置場（動産）が存する。 ・一団の土地の東側線のフェンスの支柱が擁壁に埋設されているが現況では、当該埋設部分の擁壁がやや損傷している箇所が散見される。 ・高松市都市整備局建築指導課での聴取等によれば、一団の土地の南側市道は建築基準法第42条2項適用道路に該当するため、現況幅員等よりセットバックの必要性が存する。また、前述のとおり、一団の土地については、南端部一部がセットバックされており、画地内段差、有効宅地の減少が認められる〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。 ・一団の土地周辺を掌握する小田奈良須両池土地改良区への聴取等によれば、毎年12月に水路維持管理協力金として、2,000円を徴収しているとのことである。また、仮に合併浄化槽の付替の際には、人槽に応じた分担金を徴収しているとのことである。 ・土壤汚染の有無に関しては、登記記載事項、過去の住宅地図による地歴調査、聴取調査等からは土壤汚染が疑われる特段の利用履歴は確認できず、土壤汚染の可能性は低い。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。 ・埋蔵文化財の有無に関しては、高松市創造都市推進局文化財課に確認した結果、文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はないことから、埋蔵文化財埋設の可能性は低いと判断し、当該要因については考慮外として評価する。 ・目的物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。
---------	---

一次頁へー

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 経済的残存耐用 年 数	建築年月日（登記記載） 平成2年8月14日新築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 約3年（太陽光発電システムを考慮）
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 鋼板葺 外 壁 スレート等 内 壁 ボード、塗り壁、ビニールクロス、仕上げなし等 天 井 ボード、ビニールクロス、仕上げなし等 床 Pタイル、フローリング、コンクリート等 設 備 電気・給排水・空調・衛生設備・太陽光発電システム等
床面積（現況）	1階153.94㎡、2階92.65㎡、延246.59㎡
現況用途等	階層 2階建 現況用途 店舗・事務所・倉庫 間取り （附属資料「間取図」のとおり）
品 等	中位
保守管理の状態	普通（1階南西側の賃貸中部分を除き未利用） 令和2年頃、太陽光発電システムを設置
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・高松市都市整備局建築指導課での聴取等によれば、物件3建物については、建築基準法上の建築確認（平成2年7月25日、第624号）を取得しているが、完了検査の記録は認められないとのことである。 ・目的物件は経年劣化が認められ、床、壁及び天井に細かな損傷箇所が散見されるものの、外観上、特段に大きな不具合は認められない。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・目的物件については、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。 ・目的物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。

－次頁へ－

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2一体地）

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
一体地	34,700	0.77	349.43	0.80	7,469,000
1	—	—	299.09	—	※6,393,000
2	—	—	50.34	—	※1,076,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 綾川（県）5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 34,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：特になし

◇地 域 格 差：環境条件+10%

イ 個別格差：形状▲10%、規模▲10%、水路介在▲2%、セットバック▲3%（相乗値）

ウ 地 積：登記記載数量による。

エ 建付減価：地上建物の用途、配置等の現況等に鑑み、▲20%の建付減価の発生が認められると判断した。

※各物件の建付地価格は、一体地の建付地価格を登記記載数量にて面積按分し求めた。

物件1：7,469,000円×299.09㎡÷349.43㎡≒6,393,000円

物件2：7,469,000円×50.34㎡÷349.43㎡≒1,076,000円

一次頁へー

(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
3	210,000	246.59	0.12	6,214,000

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：経過年数約35年、経済的残存耐用年数約3年、残価率5%とした定額法と観察減価（特になし）を併用し、下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \left[0.05 + (1-0.05) \times \frac{3}{35+3} \right] \times (1-0.0) = 0.12$$

観察減価

一次頁へー

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	6,393,000	0.5	法定地上権	3,197,000
2	1,076,000	0.5	法定地上権	538,000
計				3,735,000

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 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,393,000	-3,197,000		1.0	0.6	1,920,000
2	1,076,000	-538,000		1.0	0.6	320,000
3	6,214,000	+3,735,000	1.0	1.0	0.6	5,970,000
一括価格 (合計)						8,210,000

ウ 占有減価修正：現況等に鑑み、特段の占有減価修正は必要ないと判断した。

エ 市場性修正：現況等に鑑み、特段の市場性修正は必要ないと判断した。

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。

一次頁へー

第6 参考価格資料

1 地価調査価格〔綾川(県)5-1〕

所 在：香川県綾歌郡綾川町陶字川北東2518番7
価 格：38,600円/㎡
位 置：琴電琴平線「陶」駅の北東方約1.4km(道路距離)
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：723㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北側24m国道
用 途 指 定 等：非線引(建蔽率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要：店舗、事務所等が見られる路線商業地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 …… 6,366,728円
物件2 …… 1,071,587円
物件3 …… 2,839,951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(地形図)
- 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(概略)
- 6 建物間取図

以 上

国土地理院地形図
「白峰山」、「滝宮」

物件

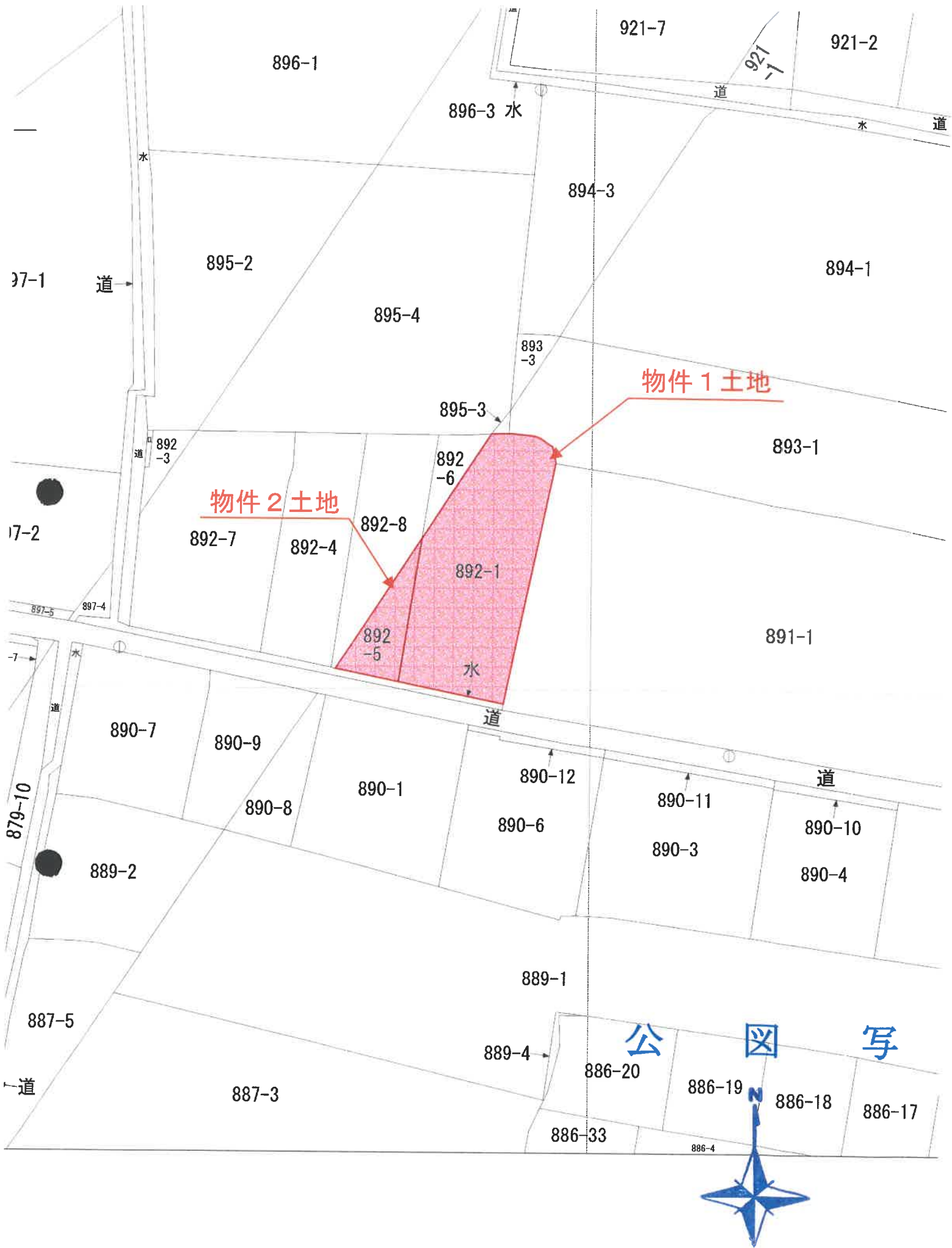
最寄駅

基準地：綾川(県)5-1

位置図



S ≒ 1:25,000



S ≒ 1:500

登記年月日：昭和58年3月8日

614542

前. 892-1 後新 892-1. 892-6

地積測量図

892-6

地

土地の所在 高松市西山崎町字山崎

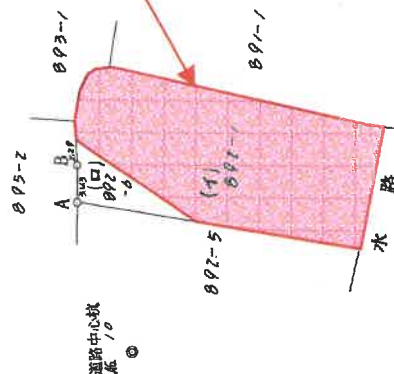
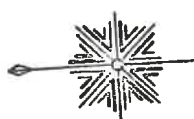
360

(面積：全)

1	14.84
2	14.83
3	14.83
値	14.833

(口) 892-6
14.833 x 25 (採数) = 37.0825
面積 37 m²

残地計算
(1) 892-1
336.1761 - 37.0825 = 299.0936
面積 299 m²



道路中心杭
点 9
公共距離値
X = 141 K 480m.81 m
Y = 45 K 700m.73 m
~ A 11.71 m
~ B 13.03 m

道路中心杭
点 10
公共距離値
X = 141 K 472m.15 m
Y = 45 K 749m.67 m
~ A 14.81 m
~ B 18.08 m

作製者

土地家屋調査士

(香川県土地家屋)

昭和58年2月25日作製)

申請人

縮尺

1/500

昭和58年3月8日登記

登記年月日：昭和58年11月30日

614544

前.892-5 後新892-5, 892-8
地積測量図

地番
892-5
892-8

土地の所在
高松市西山崎町字山崎

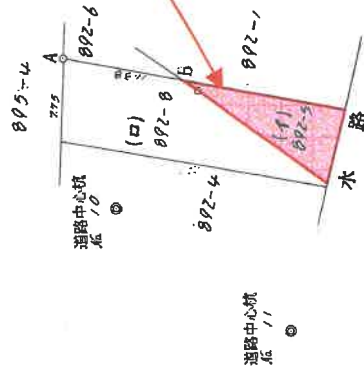
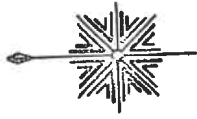
892-5
不付文
附第八号

1	58.99
2	58.98
3	58.00
平均	58.99

(口) 892-8
 58.99×2.5 (係数) = 147.4750
面積 147.47m²

現地計算

(1) 892-5
 $197.8239 - 147.4750 = 50.3489$
面積 50.34m²



物件2土地

公共測量値
道路中心杭
A=147.47m²
B=45.87m²

公共測量値
道路中心杭
A=147.47m²
B=45.87m²

作製者

申請人

縮尺
1/500

(昭和58年11月16日作製)

(香川県土地家屋調査士会用紙)

昭和58年11月30日登記

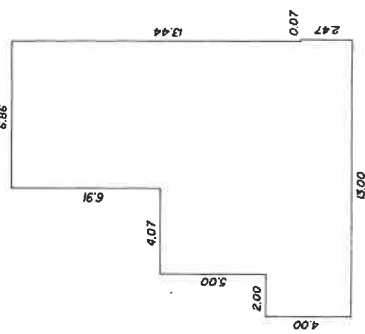
登記年月日：平成28年8月31日

各 階 平 面 図 919080

建 物 平 面 図

家屋番号	892-1
建物の所在	高松市西山崎町字山崎 892 番地 1, 892 番地 5

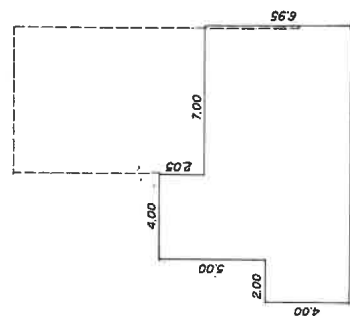
一階



2.00 x 4.00 = 8.0000
4.07 x 9.00 = 36.6300
6.86 x 15.91 = 109.1426
0.07 x 2.47 = 0.1729
合計 153.9455

床面積 153.94 m²

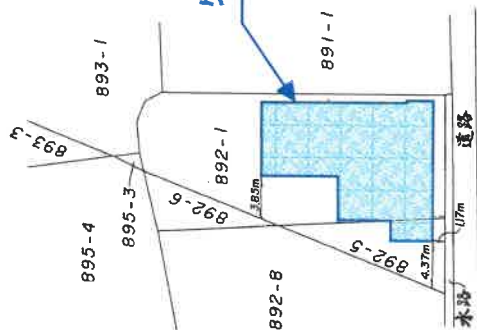
二階



2.00 x 4.00 = 8.0000
4.00 x 9.00 = 36.0000
7.00 x 6.95 = 48.6500
合計 92.6500

床面積 92.65 m²

物件 3 建物



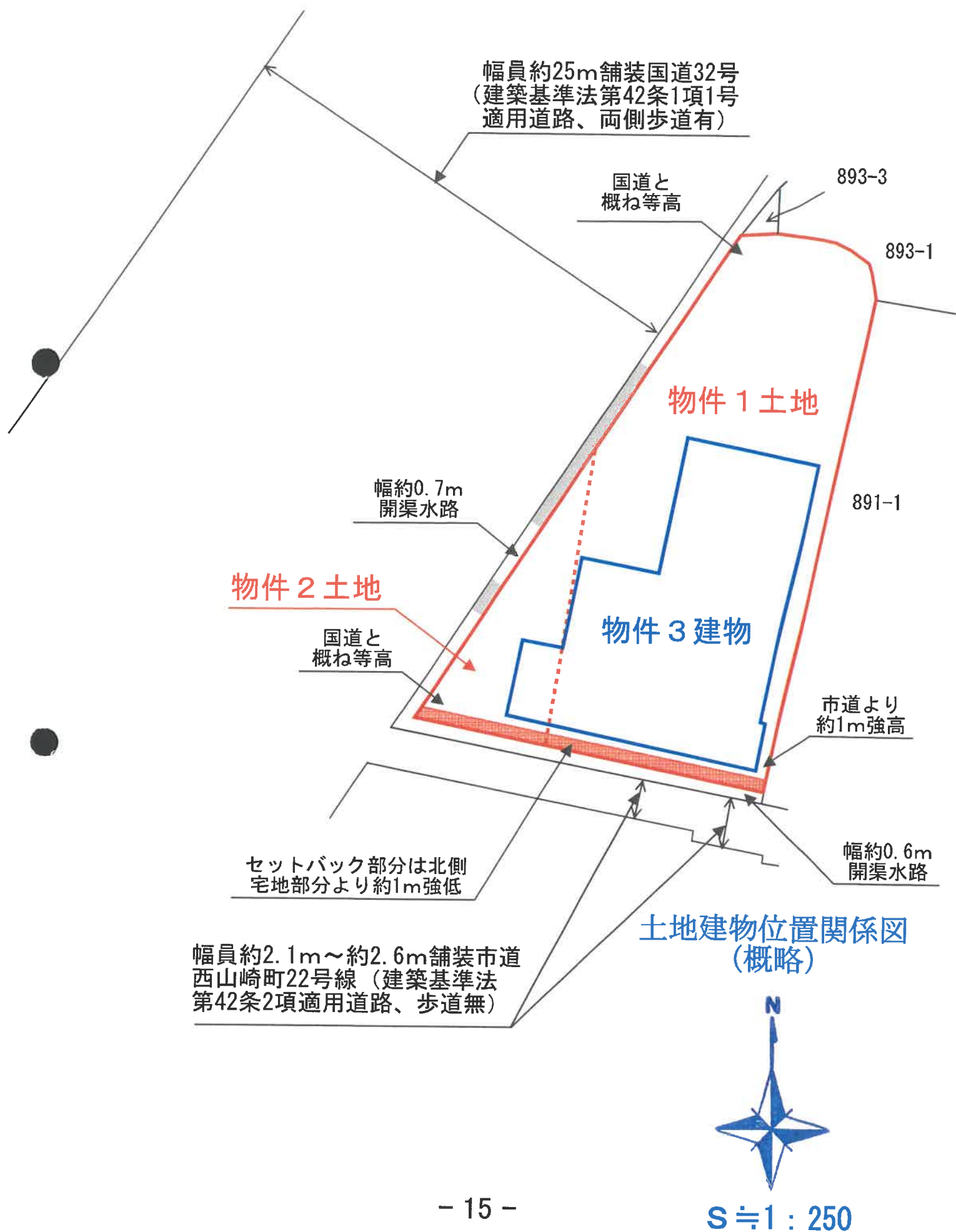
作製者	土地調査士 家屋調査士
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250
縮尺	1/500

8月28日作製)

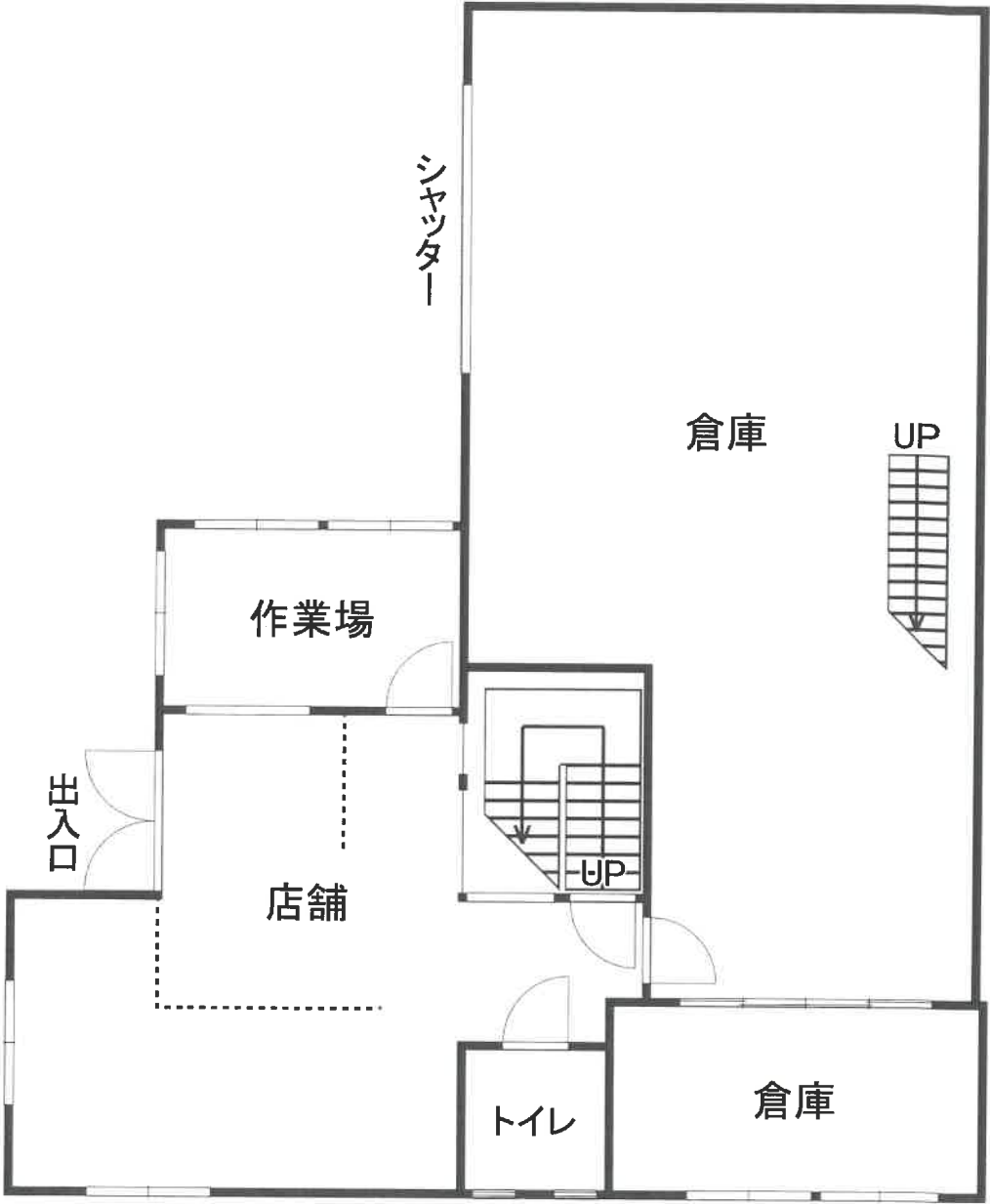
(香川県土地家屋調査士会用紙)

平成28年8月31日登記

- ※ 1 概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。
- ※ 2 隣接地の地番は公図に基づく記載である。
- ※ 3 赤破線は隣接地等との境界がやや不明確な部分を表す。
- ※ 4 灰色網掛け部分はコンクリート製床版を、赤色網掛け部分はセットバック部分を表す。



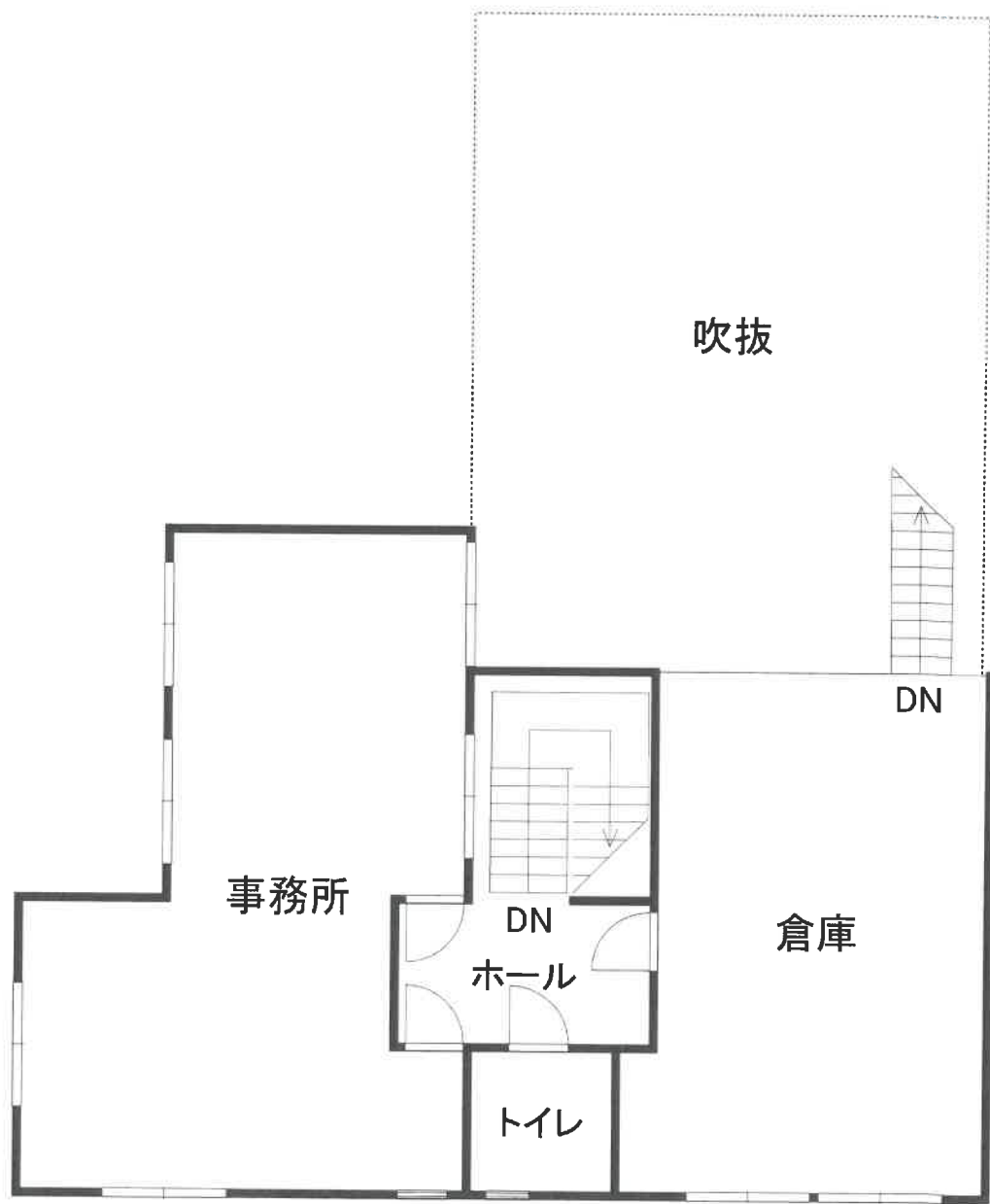
1階



間 取 図



2階



間 取 図

