

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 目 録

1 所 在 三豊市山本町大野字山ノ浦
地 番 3063番1
地 目 雑種地
地 積 410平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 三豊市山本町大野字山ノ浦
地 番 3063番3
地 目 宅地
地 積 2237.68平方メートル

3 所 在 三豊市山本町大野字山ノ浦
地 番 3064番
地 目 雑種地
地 積 341平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 三豊市山本町大野字山ノ浦
地 番 3066番
地 目 雑種地
地 積 693平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 三豊市山本町大野字山ノ浦

地 番 3067 番

地 目 雑種地

地 積 871 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 三豊市山本町大野字山ノ浦

地 番 3073 番

地 目 宅地

地 積 151.00 平方メートル

7 所 在 三豊市山本町大野字山ノ浦

地 番 3074 番 2

地 目 宅地

地 積 202.54 平方メートル

8 所 在 三豊市山本町大野字山ノ浦 3067 番地、3063 番地 3

家屋 番号 3067 番

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 519.27平方メートル

9 所 在 三豊市山本町大野字山ノ浦3063番地3

家屋 番号 3063番3

種 類 事務所・車庫

構 造 木・鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 118.80平方メートル

(現況)

種 類 事務所・車庫・倉庫

床 面 積 約220平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造陸屋根平家建

床 面 積 約35平方メートル



物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号1～9】

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8, 9】

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1～7】

一団の土地として、北西側線及び南東側北端付近につき隣地との境界が不明確である。

【物件番号4】

本件土地の一部（南東側端）は通路（農道）として利用されている。

《 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 三豊市山本町大野字山ノ浦

地 番 3063番1

地 目 雑種地

地 積 410平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 三豊市山本町大野字山ノ浦

地 番 3063番3

地 目 宅地

地 積 2237.68平方メートル

3 所 在 三豊市山本町大野字山ノ浦

地 番 3064番

地 目 雑種地

地 積 341平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 三豊市山本町大野字山ノ浦

地 番 3066番

地 目 雑種地

地 積 693平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 三豊市山本町大野字山ノ浦

地 番 3067番

地 目 雑種地

地 積 871平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 三豊市山本町大野字山ノ浦

地 番 3073番

地 目 宅地

地 積 151.00平方メートル

7 所 在 三豊市山本町大野字山ノ浦

地 番 3074番2

地 目 宅地

地 積 202.54平方メートル

8 所 在 三豊市山本町大野字山ノ浦3067番地、3063番地3

家屋 番号 3067番

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 519.27平方メートル

9 所 在 三豊市山本町大野字山ノ浦3063番地3

家屋 番号 3063番3

種 類 事務所・車庫

構 造 木・鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 118.80平方メートル

(現況)

種 類 事務所・車庫・倉庫

床 面 積 約220平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造陸屋根平家建

床 面 積 約35平方メートル



令和7年(ケ)第48号
令和7年7月1日受理
令和7年7月22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 | 三豊市山本町大野字山ノ浦 |
| | 地 | 番 | 3063番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 410平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三豊市山本町大野字山ノ浦 |
| | 地 | 番 | 3063番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2237.68平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三豊市山本町大野字山ノ浦 |
| | 地 | 番 | 3064番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 341平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三豊市山本町大野字山ノ浦 |
| | 地 | 番 | 3066番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 693平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三豊市山本町大野字山ノ浦 |
| | 地 | 番 | 3067番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 871平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 6 | 所 在 | 三豊市山本町大野字山ノ浦 |
| | 地 番 | 3073番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.00平方メートル |
| 7 | 所 在 | 三豊市山本町大野字山ノ浦 |
| | 地 番 | 3074番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.54平方メートル |
| 8 | 所 在 | 三豊市山本町大野字山ノ浦3067番地、3063番地3 |
| | 家屋 番号 | 3067番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 519.27平方メートル |
| 9 | 所 在 | 三豊市山本町大野字山ノ浦3063番地3 |
| | 家屋 番号 | 3063番3 |
| | 種 類 | 事務所・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 118.80平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	香川県三豊市山本町大野3063番地3					
土地	物件1～7					
現況地目	☒ 宅地（物件1～7）（物件4土地南東側端部分が公衆用道路） ☐ 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（周辺住民ら） 上記の者（土地所有者）が本土地上に下記建物、構築物（土地定着性有）、プレハブ（動産）、コンテナ（動産）及びスチール製物置（動産）を所有し、占有している（土地建物位置関係図参照） 上記の者（土地所有者）が本土地（物件2南西角付近）上に看板を設置所有し、当該土地の範囲を占有している 物件4土地南東端側を物件2，5，6土地南東側の里道（法定外公共物）を北へ延長した公衆用道路としてその他の者（周辺住民ら）が利用している ☐ 「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8					
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） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：					
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>				{	種類： 構造： 床面積：
{	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倉庫として管理占有している ☐ 「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>				[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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

(2 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	香川県三豊市山本町大野3063番地3		
土地	物件1～7		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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9		
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) 年月日不詳の南西側の増築より ■種類：事務所・車庫・倉庫 ☐ 構造： ■床面積：約102㎡増加し 約220㎡となっている		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：居宅 構造：木造陸屋根平家建 床面積：約35㎡		
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(主である建物)を事務所・車庫・倉庫として、また、未登記附属建物を従業員の宿泊所として管理占有している ☐ 「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

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, 3枚目記載のとおり認めた。
 - 2 三豊市役所及び香川県西讃土木事務所での調査によると、本件土地は都市計画区域外に存在し、南西側を幅員約8mの舗装県道に、南東側を幅員約2mの未舗装農道（法定外公共物、但し、北端側は物件4土地南東部分で構成されている（土地建物位置関係図参照））に、それぞれ接道している。
 - 3 物件1～7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、北西側線及び南東側北端付近を除き明らかである。
 - 4 物件8建物については、経年（築後約37年経過）劣化が認められ、北西側面のビニール壁に複数カ所の破れ箇所が、また、屋根に穴が開いている箇所が、それぞれ見受けられる。
物件9主である建物については、経年（築後約10年経過）劣化が認められ、北側事務所部分の南西角応接室の南西側窓の片側窓ガラスの大半が割れている以外には大きな不具合は見受けられなかった。また、未登記附属建物については築年数が不明であるが、特段に大きな不具合は見受けられなかった。
 - 5 物件2, 6, 7土地には構築物（土地定着性有り）が存在し、当該構築物内には、スチール製物置（動産）が2個と資材等の動産類が存在している。
物件9未登記附属建物の南西側及び北東側にはスチール製物置（動産）が1個ずつ存在し、北東側スチール製物置の更に北東側にはプレハブ（動産）とコンテナ（動産）が存在している（土地建物位置関係図参照）。
物件8建物北東側には、コンテナ（動産）が存在している。
 - 6 物件2土地北西側南端角に存在する看板の西側照明が西側隣地（目的外土地3062番7）に上空で越境していることが窺われる。
 - 7 物件2, 7土地の南西端付近の上空を電線が走っていることが窺われる。
 - 8 物件4土地には、軽四輪自動車1台が駐車されている状態にある。
 - 9 本件土地周辺の水利関係について、三豊市役所の調査では、「本件土地周辺の水利組合の情報は持ち合わせていません。近隣の方に問い合わせただけだと思います。」とのことであった。
競売で買受けられた方は、自治会等に照会することが望ましい。
 - 10 債務者兼所有者の関係者からは事情聴取をすることができなかったが、当職が別事件で1年半前に本件土地建物を訪問した際には営業はされておらず既に閉鎖されたような状態であった。また、別事件で何度も本件土地建物の所有会社の代表者▲に対して文書を送付したが何ら反応はなかった。
※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2, 3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7月9日(水) 13:00-13:30	物件所在地	接道外観等調査
令和7年7月9日(水) 14:00-14:30	三豊市役所	公法上の規制等調査
令和7年7月11日(金) 9:00-9:20	法務局(観音寺支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年7月11日(金) 9:30-9:40	観音寺市坂本町 香川県広域水道企業団西讃 ブロック統括センター	上水関係調査
令和7年7月11日(金) 9:50-10:00	香川県西讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年7月15日(火) 9:00-10:30	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和年月日() :-:		

(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。

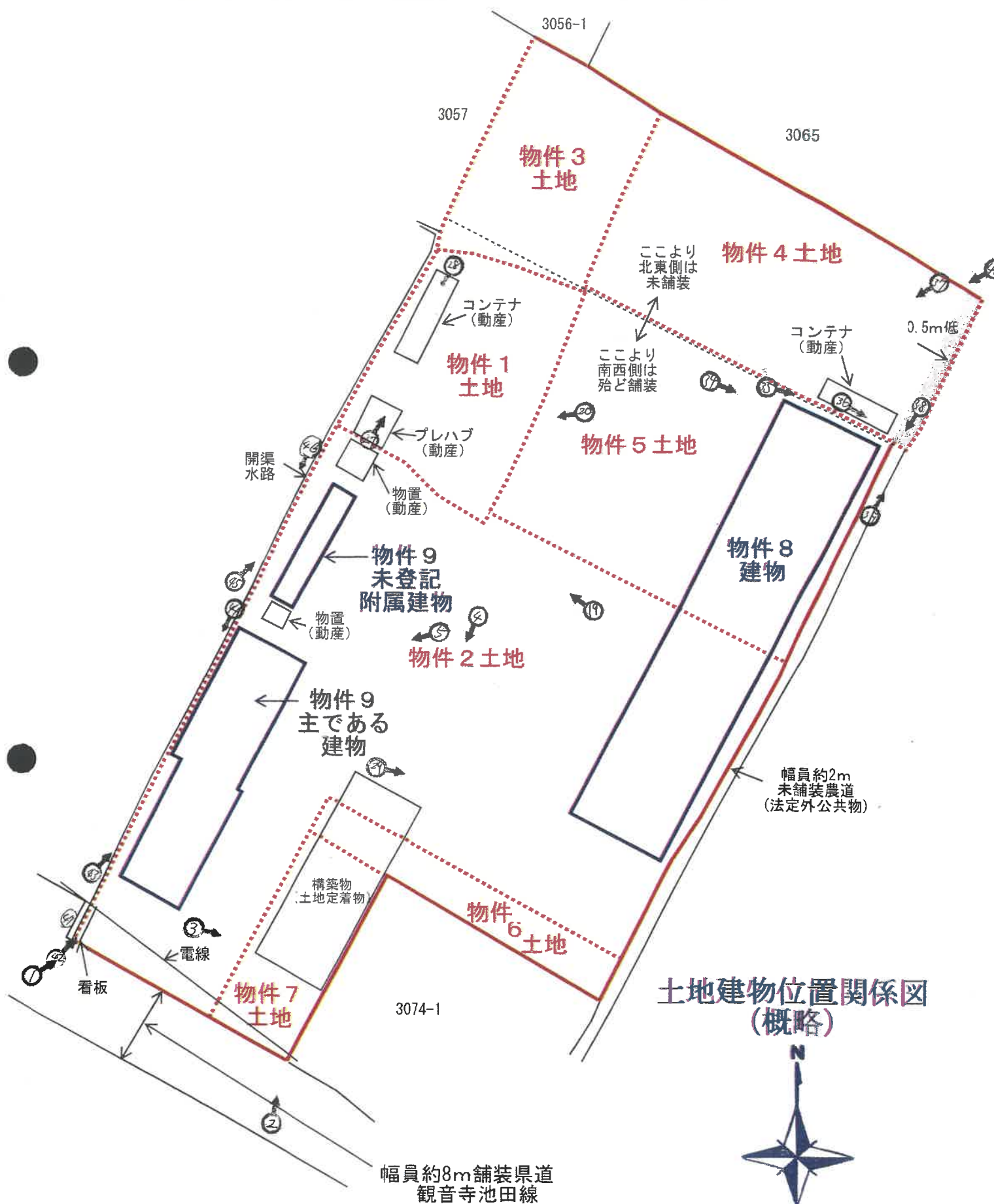
☒ 令和 7 年 7 月 1 5 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

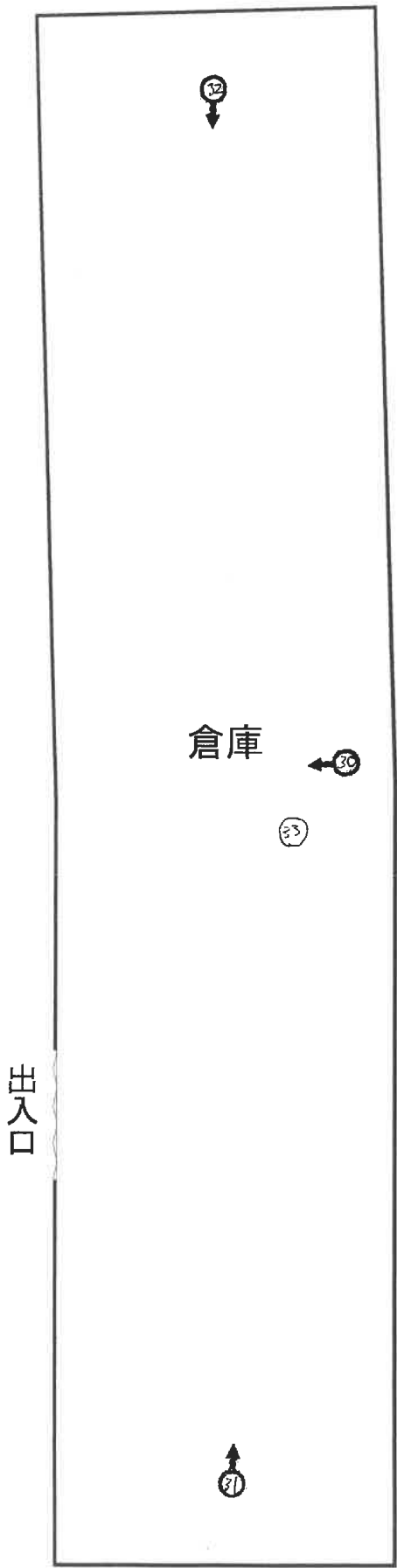
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

- ※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 赤網掛け部分は、現況上農道として利用されている部分を表す。



土地建物位置関係図
(概略)



(7 枚目)

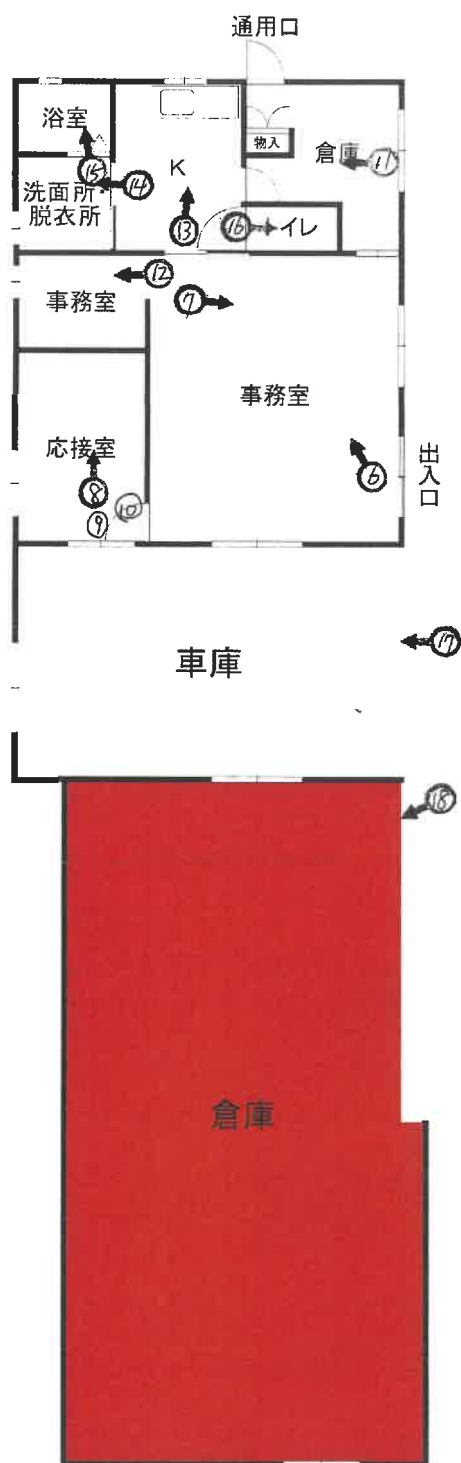
間 取 図



写真撮影位置・方向

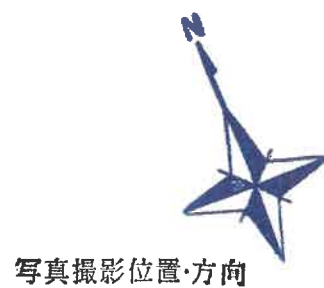
物件 9
主である建物

※ 赤色部分は未登記増築部分(概測約102㎡)を表す。



間 取 図

(8_1 枚目)



物件 9
未登記附属建物



間 取 図



写真撮影位置・方向

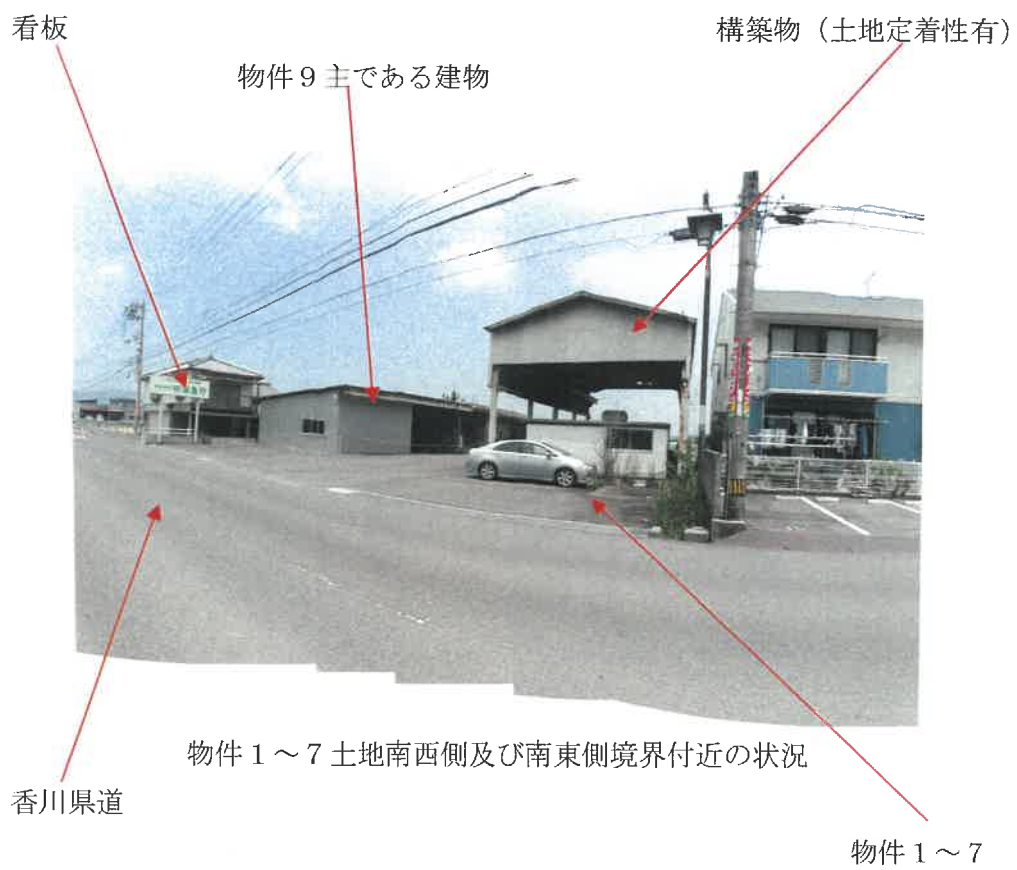
(8-2枚目)

1



受命物件の状況

2



3



構築物（土地定着性有）

物件9 未登記附属建物

物件9 主である建物

4



物件1～7 土地（南西側）上の建物及び構築物（土地定着性有）の状況

物件1～7 土地

5



物件9主である建物

スチール製物置（動産）

物件9未登記附属建物

物件9主である建物の南東側及び北東側の状況

物件1～7土地

6



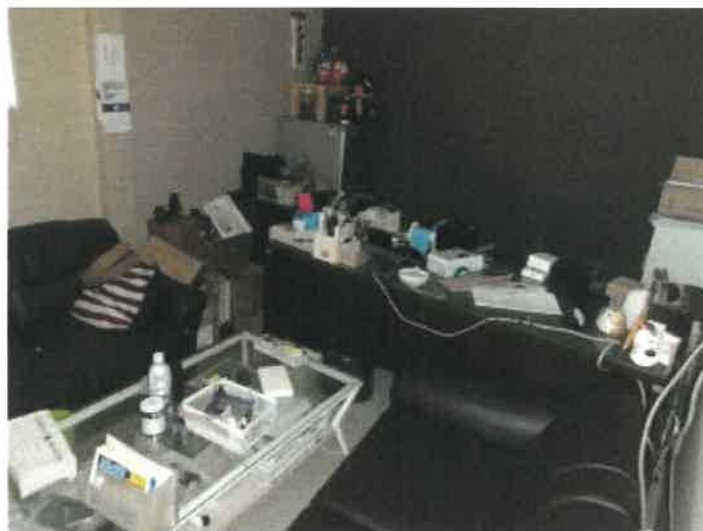
物件9主である建物の事務所部分南東側事務室の状況

7



物件 9 主である建物の事務所部分南東側事務室の状況

8



物件 9 主である建物の事務所部分応接室の状況

9



物件9主である建物の事務所部分の応接室の車庫側窓が割れている状況

10



物件9主である建物の事務所部分の応接室の
車庫側窓が割れて室内にガラスが散乱している状況

1 1



物件 9 主である建物の事務所部分倉庫・通用口付近の状況

1 2



物件 9 主である建物の事務所部分応接室北東側事務室の状況

1 3



物件 9 主である建物の事務所部分キッチン周りの状況

1 4



物件 9 主である建物の事務所部分洗面脱衣所の状況

15



物件9主である建物の事務所部分浴室の状況

16



物件9主である建物の事務所部分トイレの状況

17



物件9主である建物の車庫部分の状況

18



物件9主である建物の倉庫（増築部分）の状況



物件1～7土地北西側北寄り付近の状況



物件1～7土地北西側北寄り付近の状況

物件1～7

2 1



物件 9 未登記附属建物の洋室の状況

2 2



物件 9 未登記附属建物の洋室の状況

2 3



物件 9 未登記附属建物のキッチン周りの状況

2 4



物件 9 未登記附属建物の浴室前廊下の状況

25



物件 9 未登記附属建物の浴室の状況

26



物件 9 未登記附属建物のトイレの状況

27



物件9 未登記附属建物の北東側のプレハブ（動産）の内部の状況

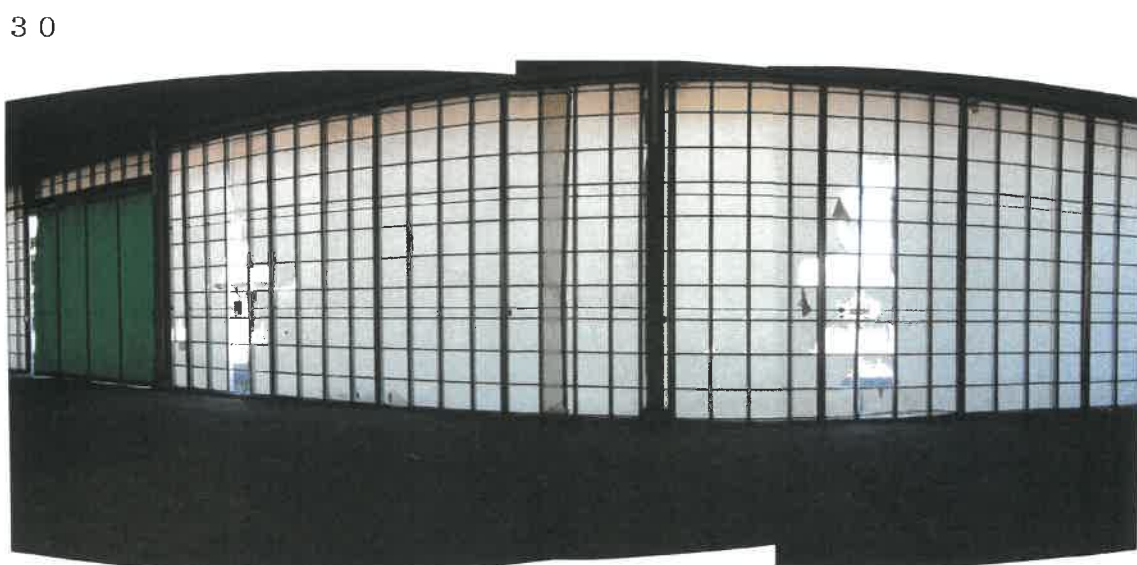
28



物件9 未登記附属建物の北東側の北端のコンテナ（動産）の内部の状況



物件 8 建物の状況



物件 8 建物の北西側面のビニール製の外装が複数箇所破れている状況

3 1



物件 8 建物の内部の状況

3 2



物件 8 建物の内部の状況

33

穴



物件8建物の屋根の損傷状況

物件1～7

物件8

コンテナ（動産）

34



物件8建物北東側の状況

放置車両（軽トラック）

3 5

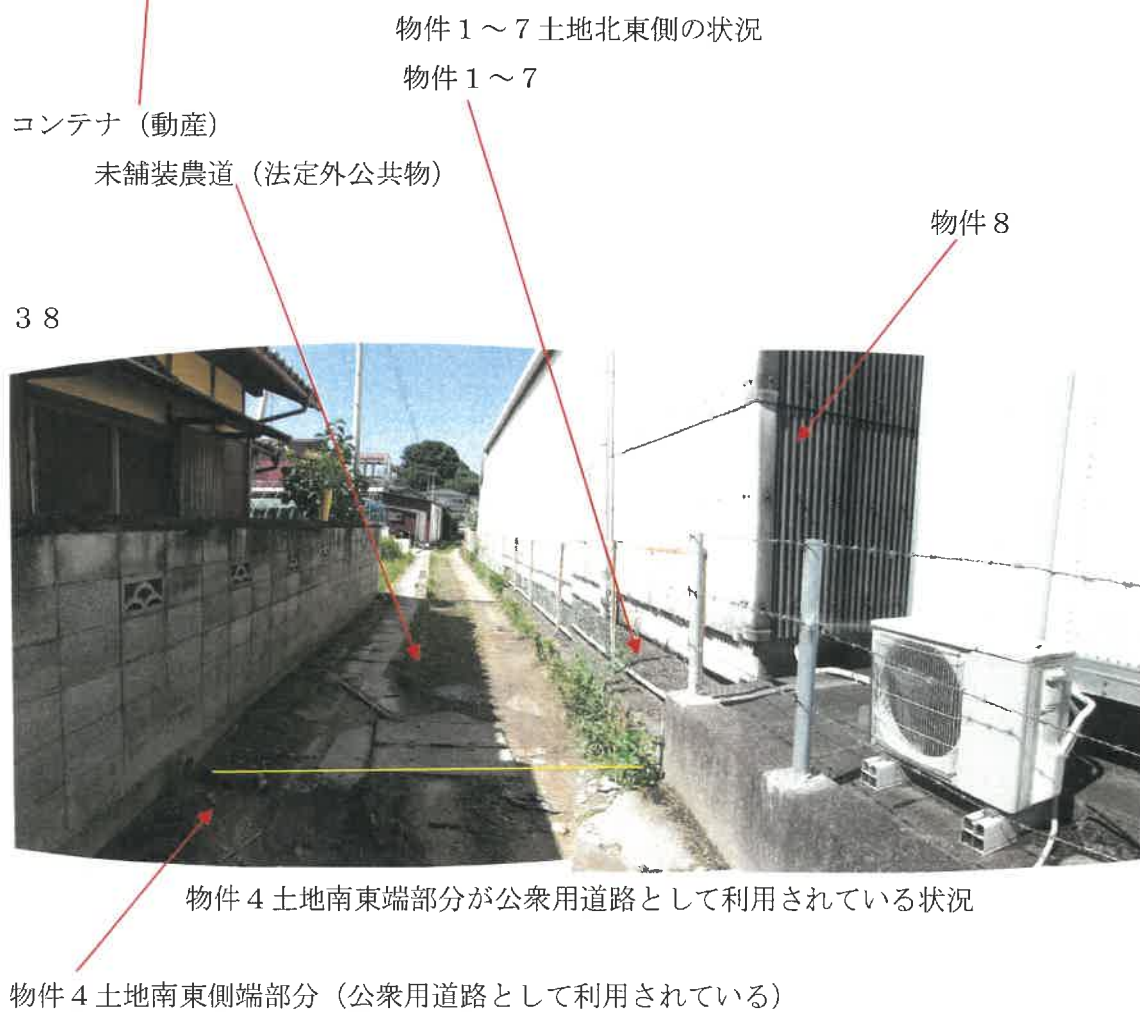


物件 8 建物の北東側のコンテナ（動産）の状況

3 6



物件 8 建物の北東側のコンテナ（動産）の内部の状況



物件4土地南東側端部分（公衆用道路として利用されている）

物件8

39



物件4土地南東端部分が公衆用道路として利用されている状況

未舗装農道（法定外公共物）

物件4 土地南東側端部分（公衆用道路として利用されている）

4 0

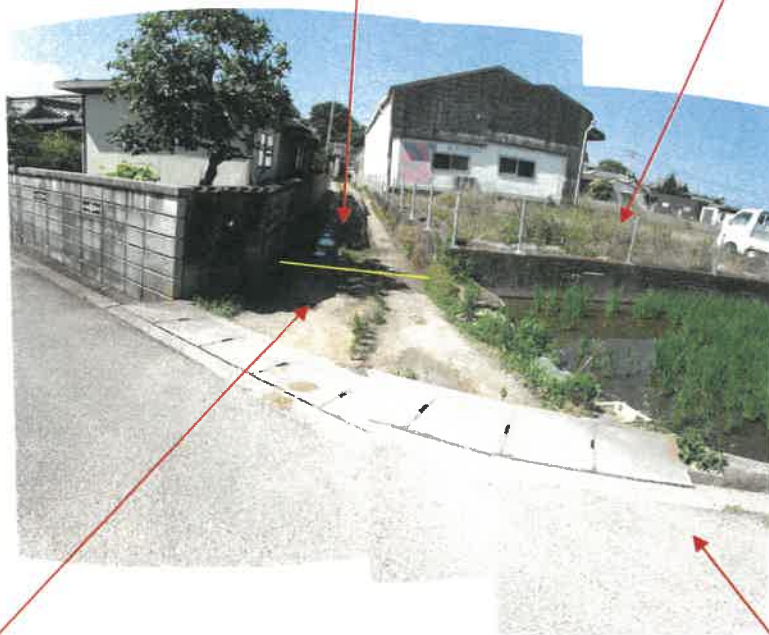
物件4



物件4 土地南東側端部分（公衆用道路として利用されている）

4 1

物件4



物件4 土地南東端部分が公衆用道路として利用されている状況
目的外土地3065の南東側端部分

三豊市道

4 2

物件 1 ～ 7



物件 1 ～ 7 土地北西側南端点及び北西側境界付近の状況

水路

目的外土地 3 0 6 2 番 3

4 3



物件 1 ～ 7 土地北西側境界付近の状況

物件 9 主である建物

4 4

物件 9 主である建物

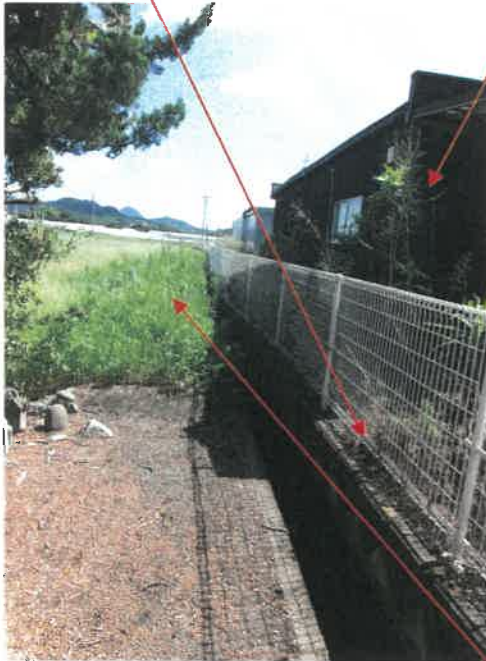


物件 1 ～ 7 土地北西側境界付近の状況

4 5

物件 1 ～ 7

物件 9 未登記附属建物

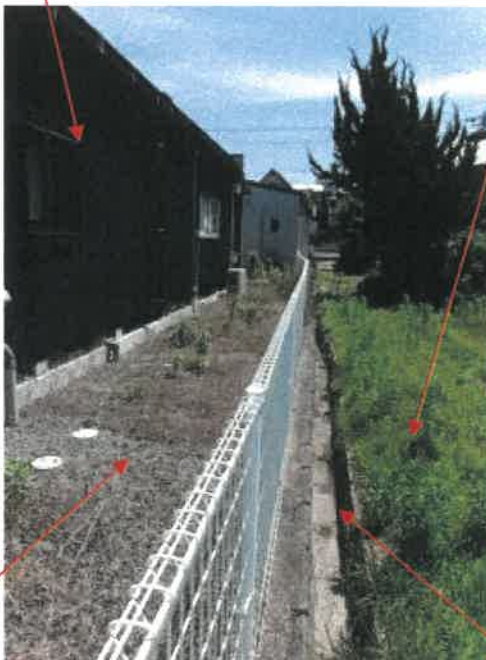


物件 1 ～ 7 土地北西側境界付近の状況

未舗装農道（法定外公共物）

4 6

物件 9 未登記附属建物



物件 1 ～ 7 土地北西側境界付近の状況

物件 1 ～ 7

水路

47



看板の照明が上空で隣地に越境している状況

令和7年(ケ)第48号
令和7年7月15日 現地調査
令和7年7月22日 評価

高松地方裁判所 御中

7. 22

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 4 6 , 1 6 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 , 5 1 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 8 , 2 5 0 , 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 , 2 6 0 , 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 2 , 5 6 0 , 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 3 , 2 1 0 , 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 5 6 0 , 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 7 5 0 , 0 0 0 円
物件 8 (建物)	金 1 2 , 9 8 0 , 0 0 0 円
物件 9 (建物)	金 1 5 , 0 8 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1ないし9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ないし7の内訳価格は、物件8及び9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8及び9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。

一次頁へー

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。

一次頁へー

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	三豊市山本町大野字山ノ浦 3063番1 雑種地 41.0㎡	宅地 ※ 上記以外の事項は同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三豊市山本町大野字山ノ浦 3063番3 宅地 2,237.68㎡	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	三豊市山本町大野字山ノ浦 3064番 雑種地 34.1㎡	宅地 ※ 上記以外の事項は同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	三豊市山本町大野字山ノ浦 3066番 雑種地 69.3㎡	宅地（一部公衆用道路） ※ 上記以外の事項は同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	三豊市山本町大野字山ノ浦 3067番 雑種地 87.1㎡	宅地 ※ 上記以外の事項は同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	三豊市山本町大野字山ノ浦 3073番 宅地 151.00㎡	同 左
7	所 在 地 番 地 目 地 積	三豊市山本町大野字山ノ浦 3074番2 宅地 202.54㎡	同 左
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	三豊市山本町大野字山ノ浦 3067番地、3063番 地3 3067番 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 519.27㎡	同 左

番号	所 在 等	登 記	現 況
9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 種 類 構 造 床 面 積	三豊市山本町大野字山ノ浦 3 0 6 3 番地 3 3 0 6 3 番 3 事務所・車庫 木・鉄骨造スレートぶき平 家建 1 1 8 . 8 0 m ²	(主である建物) 事務所・車庫・倉庫 約 2 2 0 m ² ※ ₁ 未登記増築部分 (概測約 1 0 2 m ²) を含む。 (未登記附属建物) 居宅 木造陸屋根平家建 概測約 3 5 m ² ※ ₂ 上記以外の事項は同左
特 記 事 項			
・特になし			

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ないし7土地）

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「本山」駅の南東方約3.6km 三豊市コミュニティバス「三豊中学校前」バス停の南東方約80m (何れも直線距離、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、三豊市南部郊外の山本町大野地区内、J R 予讃線「本山」駅の南東方約3.6km付近（直線距離）に位置する。当該地域においては、県道沿いに農地が多く認められる中において、事業所、店舗、住宅等が混在する地域を形成している。当該地域においては都心回帰傾向、地縁的選好性等により需要は依然弱含みであり、現状では地価水準も弱含みで推移すると予測する。	
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	都市計画区域外 指定なし 指定なし 指定なし 指定なし 特になし
画 地 条 件	一団の土地（物件1ないし7、以下同様）については、南西側間口約26m、奥行約106m（最大）、規模4,906.22㎡（登記記載数量）のほぼ整形状の二方路地で、地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	一団の土地の南西側で幅員約8m舗装県道（観音寺池田線、都市計画区域外ゆえ建築基準法上の道路の取扱無、歩道無）と概ね等高に接面する。また、系統・連続性はやや優る。なお、一団の土地の南東側に幅員約2m未舗装農道（法定外公共物、都市計画区域外ゆえ建築基準法上の道路の取扱無、暗渠水路を含む）が、一団の土地より約0.5m低い位置に存し、接面する。なお、現況では、物件4土地の南東側端部が当該農道の延長部として利用されている〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。	
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8、9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、南東側は共同住宅、法定外公共物（農道等）を介し戸建住宅及び農地、南西側は県道を介し戸建住宅、農地、北東側は農地、北西側は戸建住宅、農地である。	
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）、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、北西側線、南東側線北東端付近を除き、現況上明らかである。また、物件1ないし7土地相互間の境界は判然としない〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。なお、明確でない境界線を明らかにするためには、官民及び民民境界確定協議の実施が必要であると思料する。	

特 記 事 項	・一団の土地のうち物件２、６、７土地（一団の土地の南東側）上に構築物（土地定着物）が存し、当該構築物内に物置（動産）２個と資材等の動産類が存する。 ・一団の土地には、動産として物置、プレハブ、コンテナが存する〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。また、一団の土地に、社用車１台（軽四輪自動車）が駐車されている。 ・物件２土地南西角に看板が存するが、北西側照明が北西側隣接地（目的外土地３０６２番７）に上空で越境していることが窺われる。また、物件２、７土地の南西端付近上空を電線が上空で通過していることが窺われる。 ・三豊市役所での聴聞等によれば、目的物件周辺の水利関係について、市では水利組合の情報は把握していないため、近隣住民等に問い合わせていただきたいとのことである。したがって、買受人におかれては、水利関係について自治会等に照会することが望ましいと思料する。 ・土壌汚染については、登記記載事項、過去地図による地歴調査、聴取調査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と思料する。なお、土壌汚染の有無の詳細は専門調査機関による調査を要する。 ・埋蔵文化財については、三豊市教育委員会生涯学習課に確認した結果、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、その可能性は低いものと思料されるため、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8）

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63年8月10日新築 経過年数 約37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 鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 スレート、ビニールシート等 内 壁 仕上げなし 天 井 仕上げなし 床 コンクリート 設 備 電気設備等
床面積（現況）	519.27㎡
現況用途等	階層 平家建 現況用途 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	やや劣る（閉鎖中）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・香川県西讃土木事務所総務課建築指導担当での聴取等によれば、目的物件については建築基準法上の建築確認、完了検査の記録は何れも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、また、北西側面ビニール壁の数ヶ所の大きな破れ、屋根の破損箇所が各々見受けられる。 ・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。

一次頁へー

(物件 9)

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 7 年 9 月 2 8 日新築 経過年数 約 1 0 年 経済的残存耐用年数 約 1 0 年
仕 様	構 造 木・鉄骨造 屋 根 スレートぶき 外 壁 鋼板等 内 壁 ビニールクロス、仕上げなし等 天 井 ビニールクロス、仕上げなし等 床 シート、コンクリート等 設 備 電気、給排水、空調、衛生設備等
床 面 積（現 況）	概測約 2 2 0 m ²
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 事務所・車庫・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	やや劣る（閉鎖中）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・香川県西讃土木事務所総務課建築指導担当での聴取等によれば、目的物件については建築基準法上の建築確認、完了検査の記録は何れも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る。なお、北東側事務所部分の南西角応接室について、南西側窓の片側窓ガラスの大半が割れている状況にある。 ・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。

一次頁へー

(物件 9)

区 分	未登記附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載） 不詳 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 現況等より、経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 木造 屋 根 陸屋根 外 壁 鋼板等 内 壁 ボード等 天 井 ボード等 床 シート等 設 備 電気、給排水、空調、衛生設備等
床面積（現況）	概測約 35 m ²
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 居宅 間取り （附属資料「間取図」のとおり）
品 等	下位
保守管理の状態	やや劣る（閉鎖中）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・香川県西讃土木事務所総務課建築指導担当での聴取等によれば、目的物件については建築基準法上の建築確認、完了検査の記録は何れも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る。 ・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。

ー次頁へー

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ないし7一体地）
 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	20,700	0.66	4,906.22	0.90	60,326,000
1	—	—	410	—	※5,041,000
2	—	—	2,237.68	—	※27,514,000
3	—	—	341	—	※4,193,000
4	—	—	693	—	※8,521,000
5	—	—	871	—	※10,710,000
6	—	—	151.00	—	※1,857,000
7	—	—	202.54	—	※2,490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 三豊(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
 $22,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/107 \div 20,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：街路条件▲7%、環境条件+5%、交通接近条件+10%（相乗値）

イ 個別格差：奥行▲15%、規模▲20%、形状▲2%、有効宅地減少▲1%（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、配置等の現況に鑑み、▲10%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1：60,326,000円 $\times 410\text{㎡} \div 4,906.22\text{㎡} \div 5,041,000\text{円}$
 物件2：60,326,000円 $\times 2,237.68\text{㎡} \div 4,906.22\text{㎡} \div 27,514,000\text{円}$
 物件3：60,326,000円 $\times 341\text{㎡} \div 4,906.22\text{㎡} \div 4,193,000\text{円}$
 物件4：60,326,000円 $\times 693\text{㎡} \div 4,906.22\text{㎡} \div 8,521,000\text{円}$
 物件5：60,326,000円 $\times 871\text{㎡} \div 4,906.22\text{㎡} \div 10,710,000\text{円}$
 物件6：60,326,000円 $\times 151.00\text{㎡} \div 4,906.22\text{㎡} \div 1,857,000\text{円}$
 物件7：60,326,000円 $\times 202.54\text{㎡} \div 4,906.22\text{㎡} \div 2,490,000\text{円}$

(2) 建物価格（物件8、9）

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
8		90,000	519.27	0.03	1,402,000
9	主である建物	137,000	約220	0.50	15,070,000
	未登記附属建物	120,000	約35	0.03	126,000
	小 計				15,196,000

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・物件8建物

経済的残存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3%（0.03）と査定した。

・物件9主である建物

経過年数約10年、経済的残存耐用年数約10年、残価率5%とした定額法と観察減価法（ガラス破損を含む現況等に鑑み、▲5%の減価が認められると判断）を併用し、下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \left[0.05 + (1-0.05) \times \frac{10}{10+10} \right] \times (1-0.05) \div 0.50$$

・物件9未登記附属建物

経済的残存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3%（0.03）と査定した。

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	5,041,000	0.5	法定地上権	2,521,000
2	27,514,000	0.5	法定地上権	13,757,000
3	4,193,000	0.5	法定地上権	2,097,000
4	8,521,000	0.5	法定地上権	4,261,000
5	10,710,000	0.5	法定地上権	5,355,000
6	1,857,000	0.5	法定地上権	929,000
7	2,490,000	0.5	法定地上権	1,245,000
計				30,165,000

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。

一次頁へー

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	5,041,000	-2,521,000		1.0	0.6	1,510,000
2	27,514,000	-13,757,000		1.0	0.6	8,250,000
3	4,193,000	-2,097,000		1.0	0.6	1,260,000
4	8,521,000	-4,261,000		1.0	0.6	2,560,000
5	10,710,000	-5,355,000		1.0	0.6	3,210,000
6	1,857,000	-929,000		1.0	0.6	560,000
7	2,490,000	-1,245,000		1.0	0.6	750,000
8	1,402,000	※ ₁ +20,230,000	1.0	1.0	0.6	12,980,000
9	15,196,000	※ ₁ +9,935,000	1.0	1.0	0.6	15,080,000
一括価格 (合計)						46,160,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：物件8、9建物に係る各々の土地利用権等価格（※₁）については、土地利用権等価格合計を各々の建築面積にて面積按分し、下記のとおり求めた。

	建築面積	建築面積合計
物件8建物：	30,165,000円 × 519.27㎡ / (約519.27㎡ + 約255㎡※ ₂)	≒ 20,230,000円
物件9建物：	30,165,000円 × 約255㎡※ ₂ / (約519.27㎡ + 約255㎡※ ₂)	≒ 9,935,000円

※₂ 約220㎡(物件9主である建物) + 約35㎡(同未登記附属建物) = 約255㎡

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〔三豊(県)5-1〕

所 在：香川県三豊市豊中町本山甲字屋敷内1359番18
価 格：22,200円/㎡
位 置：JR予讃線「本山」駅の南東方約1.1km（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：134㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西側5m市道
用 途 指 定 等：非線引・指定無（建蔽率70%、容積率200%）
地 域 の 概 要：店舗の中に住宅等が混在する古くからの商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1		4,724,840円
物件2		25,787,024円
物件3		3,929,684円
物件4		7,986,132円
物件5		10,037,404円
物件6		1,740,124円
物件7		2,334,070円
物件8		3,324,734円
物件9		5,563,344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（概略）
- 5 建物間取図

以 上

最寄駅

基準地：三豊(県)5-1

物件

最寄バス停

位置図





S ≒ 1 : 600

登記年月日：平成12年12月1日

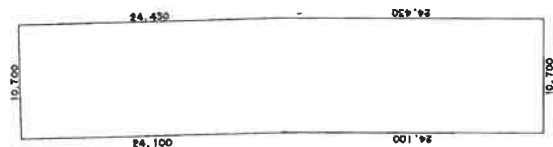
514936

各 階 平 面 図

家屋番号 3067

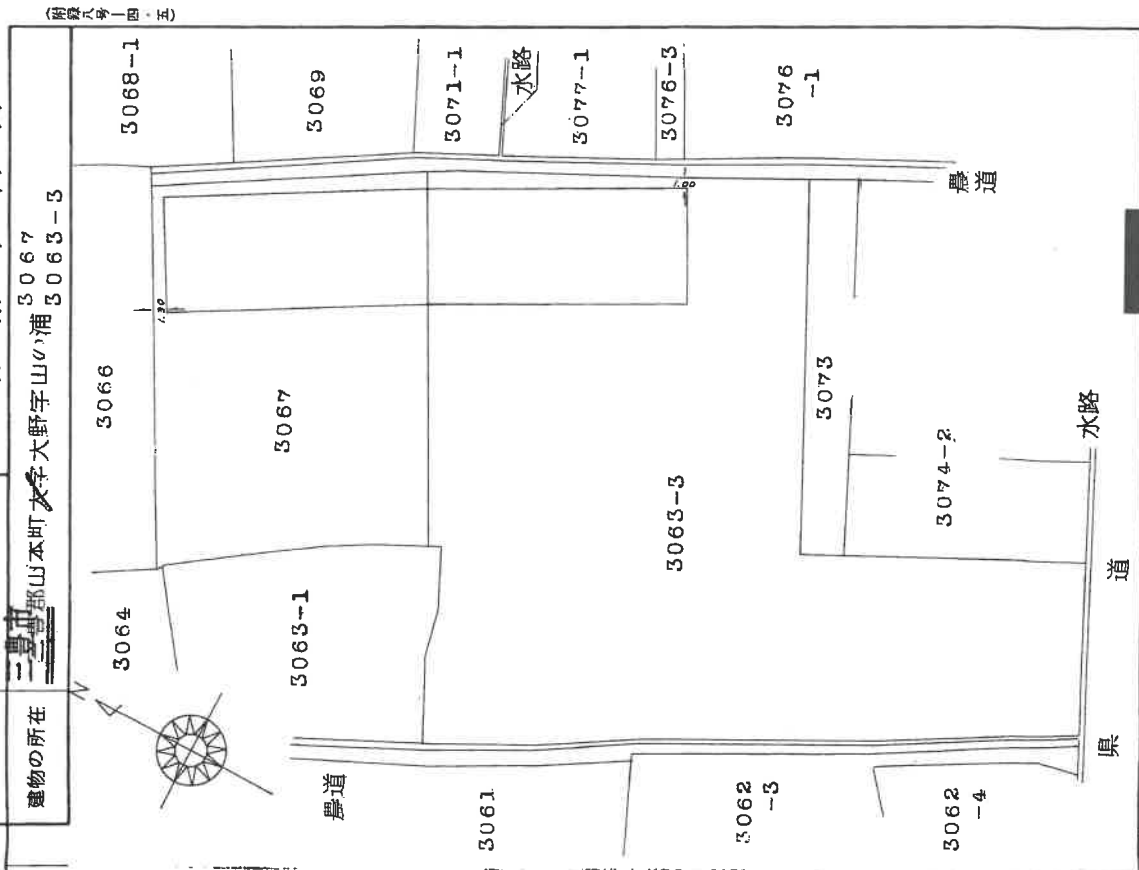
建 物 階 平 面 図

建物の所在
二豊郡山本町大字大野字山の浦 3067 3063-3



求 積 表

1	(24.430 + 24.100) X 10.700 X 1/2 = 259.635500
2	(24.430 + 24.100) X 10.700 X 1/2 = 259.635500
合 計 519.271000	
床 面 積 519.27 ㎡	



作 製 者

縮尺 1/500

申 請 人

縮尺 1/500

(香川県土地家屋調査士会用品紙)

昭和 年 月 日 登記

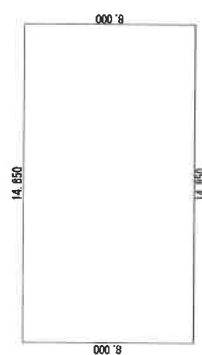
登記年月日：平成28年4月19日

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 3063番3

建 物 図 面

建物の所在 三豊市山本町大野字山ノ浦3063番地3

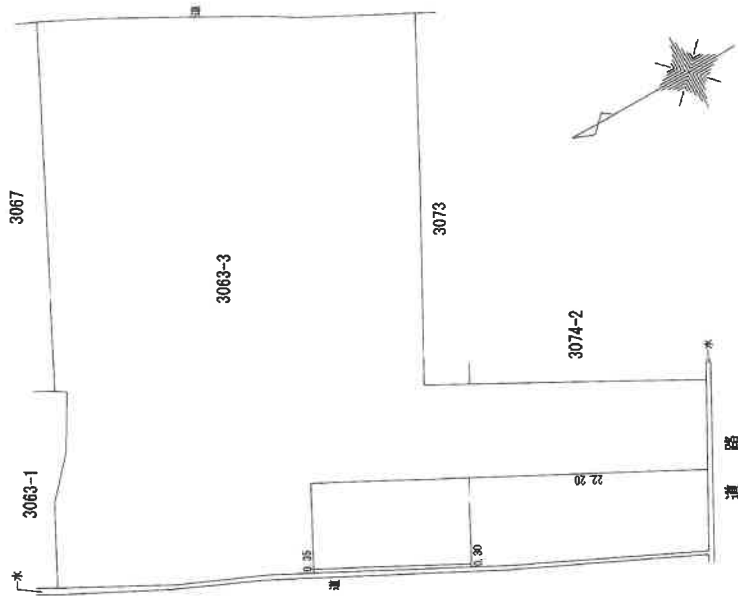


求 積 表

$$14,850 \times 8,000 = 118,800,000$$

合 計 118,800,000

床面積 118.80 m²



(単位：m)

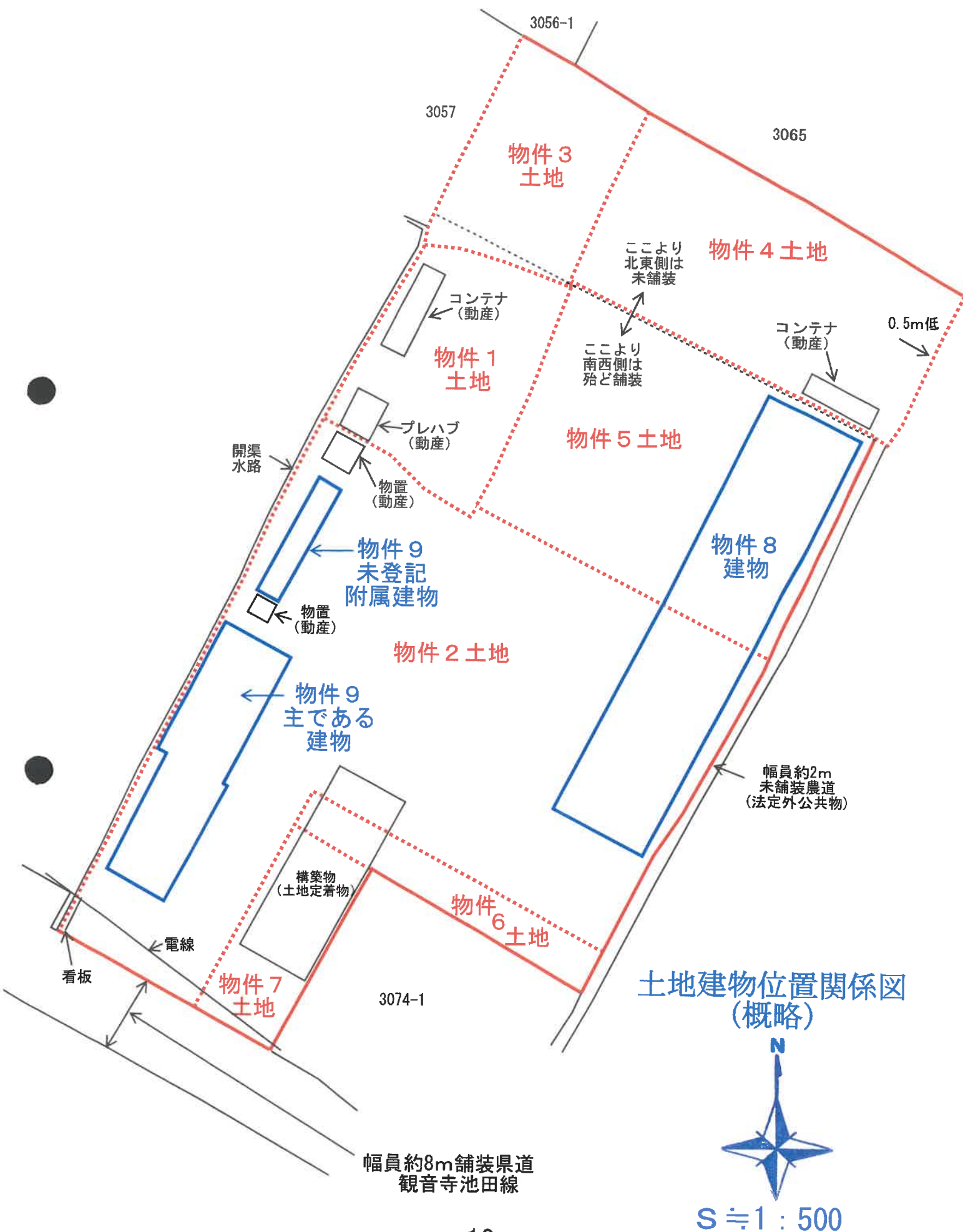
作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

- ※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 赤網掛け部分は、現況上農道として利用されている部分を表す。

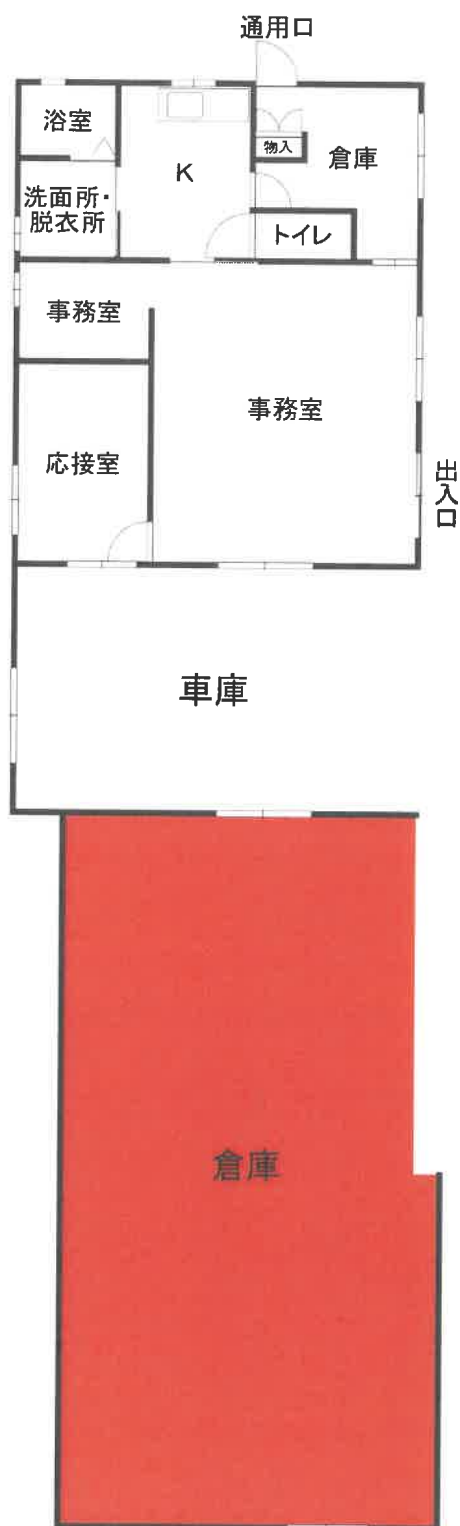




間 取 図

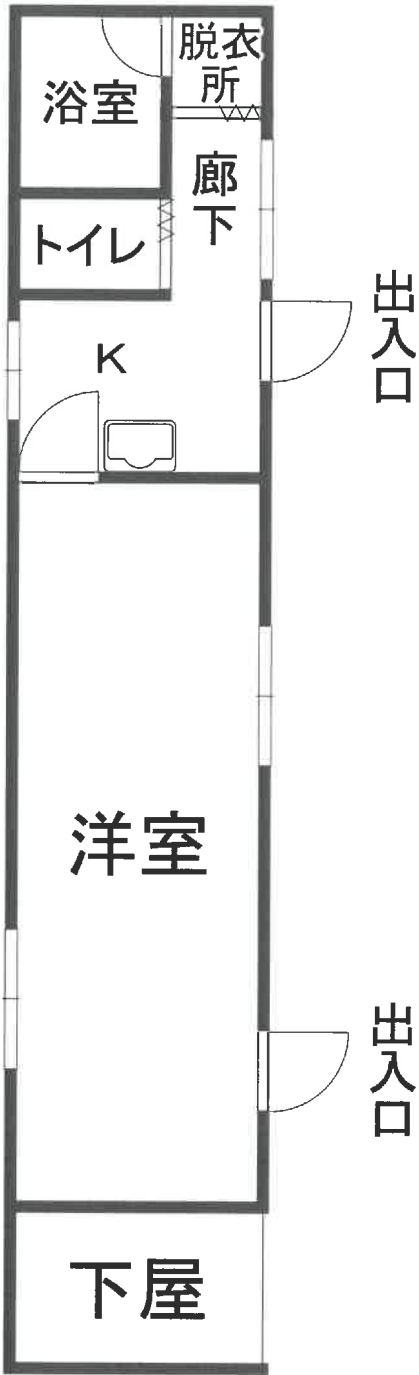


※ 赤色部分は未登記増築部分(概測約102m²)を表す。



間 取 図





間 取 図

