

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 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, 2	6,620,000 5,296,000	一括	1,324,000	178,721	0
1	1,690,000				
2	4,930,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仲多度郡まんのう町吉野字木ノ崎中所 |
| | 地 番 | 2 6 5 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仲多度郡まんのう町吉野字木ノ崎中所 2 6 5 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 6 5 6 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 3 7 . 7 7 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 9月24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1】

本件所有者が物件番号 2 の敷地部分並びに南西角付近及び南東角付近の看板設置部分を占有している。

Bが上記以外の範囲を占有している。

【物件番号2】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

西側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

- 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 | 仲多度郡まんのう町吉野字木ノ崎中所 |
| | 地 番 | 2 6 5 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仲多度郡まんのう町吉野字木ノ崎中所 2 6 5 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 6 5 6 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 3 7 . 7 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第49号
令和7年6月30日受理
令和7年8月4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 仲多度郡まんのう町吉野字木ノ崎中所
地 番 2656番1
地 目 宅地
地 積 788.00平方メートル
- 2 所 在 仲多度郡まんのう町吉野字木ノ崎中所2656番地1
家屋 番号 2656番1
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 137.77平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	香川県仲多度郡まんのう町吉野2656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	☒ 土地所有者 ☒ その他の者B 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 土地所有者が本土地（南西角付近及び南東角付近）に看板を設置して、当該部分をそれぞれ占有している。 その他の者Bが上記以外の範囲を駐車場として、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B 上記の者が本件建物を 店舗 として占有している ☒ 「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 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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1、2関係)			
占有範囲		■ (物件2) 全部 ■ (物件1) 物件2敷地以外	
占有者		□債務者 ■ B	
占有状況		□敷地 ■ 駐車場 (物件1) □ □居宅 □事務所 ■ 店舗 (物件2) □倉庫 □作業所	
■ 関係人 (■ (債務者) □ ()) 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5年7月日不詳	
最初の契約等	契約日	令和5年7月日不詳	
	期間	令和5年7月日不詳から ■ 令和10年7月日まで 5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	令和 年 月日不詳から □ 令和 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 B □ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金 135,000円 (毎月 限り 分支払) □ 前払 (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		隣地 (2655-1、2655-3) の賃料1万5000円も含めて、約15万円で賃貸していた。	
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)

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	香川県仲多度郡まんのう町吉野字木ノ崎中所		
地 番	2 5 7 6 番 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	6 7 7 . 3 3 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約4平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社一新工業)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ A(建物所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明		
占 有 開 始 時 期	令和5、6年ころ		
最 初 の 契 約 日			
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号) ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☐ 上記のとおり ☒ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A(債務者兼所有者)	1 私は本件物件の所有者です。今から2年くらい前までは、本件物件において、うどん屋を営業していました。隣地(2655-1、2655-3)もうどん屋の駐車場として借りていました。 2 令和5年7月から、本件物件をBに賃貸しました。賃貸借契約書は作成したと思いますが、私は持っていません。賃貸借の期間は5年間で、家賃は隣地(2655-1、2655-3)も含めて、月約15万円です。隣地の賃料が1万5000円なので、本件物件の賃料は13万5000円ということになると思います。賃料の支払いは、賃借人から私ではなく、賃借人が私名で直接、銀行に支払われることになっていました。 3 本件物件は、Bがスポンサーとなり、だれかに宮崎地鶏「寿」を営業させていたようですが、具体的にだれが店の営業をしていたのかは分かりません。Bについても、住所が多度津町というだけで、詳しい連絡先は分かりません。令和産業という会社をしていたと思います。 4 本件物件1土地の北東側に、物置や汚水処理の制御盤等があり、地下には浄化槽処理機がありますが、それは、私がうどん屋をしていたころから存在していたものです。その西側に、しちりんを置いてあるところがあり、そこへ屋根を作っていますが、それは私が作った物ではありません。また、南東側に井戸がありますが、それは以前から存在していたもので、私はうどん屋のトイレや厨房の床掃除等に使用していました。宮崎地鶏「寿」の関係者が、そこから水道管を這わせて、隣地(2655-1、2655-3)に水を入れ、池で鯉を飼育していたようです。なお、南側の東西に看板がありますが、それは私が作ったもので、それを利用して現在の店名を貼り付けただけです。

(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、2～4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 本件土地は、非線引都市計画区域内に存在し、南側を幅員約10mの県道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。なお、南側水路（幅約1.6～2.1）上にはコンクリート床版（県管理）が設置されており、中讃土木事務所によると、コンクリート床版部分も県道敷であり、本件物件は接道しているとのことである。
- 4 物件1土地と周囲の土地との境界は、西側を除いて、現況上明らかである。14条1項地図は存在する。
- 5 物件1上の物置及び機械置場は**A**が設置した物であるが、隣地（2576-1）に越境して設置されている下屋は宮崎地鶏「寿」の関係者（氏名不詳）が設置した物ではないかとのことである。当該下屋は物件2建物と密着性があり建物の一部を構成しているものと思料する。下屋部分がはみ出している隣地（2576-1）宅を訪問したが、無人のようであり、話を聞くことはできなかった。また、所有者である株式会社一新工業からも話を聞くことはできなかった。
物件1北東側地下には、浄化槽処理機が埋設されている。これは、うどん屋の排水のための設備のようである。南東側の井戸は以前から存在していたものであるが、宮崎地鶏「寿」の関係者が、井戸から水道管を西側隣地（2655-1、2655-3）に繋いで池に水を入れ、鯉を飼育していたようであるが、現在、鯉は存在しなかった。
また、南側の2つの看板は、いずれも空中で水路に越境しており、水路の管理者から撤去を求められる可能性もあると思料される。更に、物件2建物北東側の下屋部分の北西角が北側隣地に越境していることについて、北側隣地所有者から撤去を求められる可能性があることに留意が必要である。
- 6 物件2建物は、経年劣化（築後14年経過）が見られる。以前は、**A**がうどん店として営業していたが、令和5年7月に、**A**と**B**との間で賃貸借契約（賃貸借期間5年）を締結し、本件物件1、2を賃貸しており、氏名不詳の者が宮崎地鶏「寿」を営業していたとのことである。物件2の郵便受けには、**B**あての郵便物があつた。**B**の連絡先を調査したが判明せず、本件物件の賃貸借契約書も入手することはできなかった。なお、宮崎地鶏「寿」の営業許可関係について調査したところ、**A**が令和6年6月25日に廃業届を提出しており、**A**以外の人物の存在は浮かんでこなかった。宮崎地鶏「寿」の経営者が誰であるのか、**B**との関係性がどういうものであるのかについて判明しなかった。
Aと**B**の賃貸借契約関係について、**B**からは話を聴取することはできなかったものの、**A**の話によると3枚目「占有者及び占有権原」記載のとおりであることが窺われる。ただ、**B**と宮崎地鶏「寿」の経営者との関係性については、賃貸借関係なのか使用貸借関係なのか、また、占有補助者的関係なのか判然としない。仮に、**B**と宮崎地鶏「寿」の経営者との間が転貸借関係であったとしても、**A**と**B**の原賃貸借契約が物件1、2土地建物の抵当権設定日（平成23年9月30日）に劣後していることから対抗力を有していないことは明らかである。
- 7 **A**によると、物件2内のほとんどの什器備品は**A**所有であり、一部、宮崎地鶏「寿」の関係者が持ち込んだ物も存在するとのことである。ただ、**B**の物が存在しているか否かについては、判然としない。なお、厨房の床は、油等のためか、ぬるぬるとしているように感じられた。
※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2～4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2日(水) 9:00-9:10	高松法務局	周辺土地調査等
令和7年7月4日(金) 8:30-8:40	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7月4日(金) 9:20-9:30	高松法務局丸亀支局	周辺土地調査等
令和7年7月4日(金) 10:05-10:15	物件所在地	物件確認、占有調査(不在、文書投函)、写真撮影、 接道外観等調査
令和7年7月4日(金) 10:20-10:25	債務者兼所有者宅	債務者兼所有者から聴取(不在、母親に文書交付依 頼)
令和7年7月4日(金) 10:40-10:55	まんのう町役場	公法上の規制等調査
令和7年7月9日(水) 12:15-12:25	物件所在地	占有調査(不在)
令和7年7月9日(水) 12:25-12:50	債務者兼所有者宅	債務者兼所有者から聴取
令和7年7月9日(水) 15:40-16:00	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年7月16日(水) 10:00-10:50	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
令和7年7月18日(金) 14:30-14:50	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
(特記事項) ☒ 令和7年7月16日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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

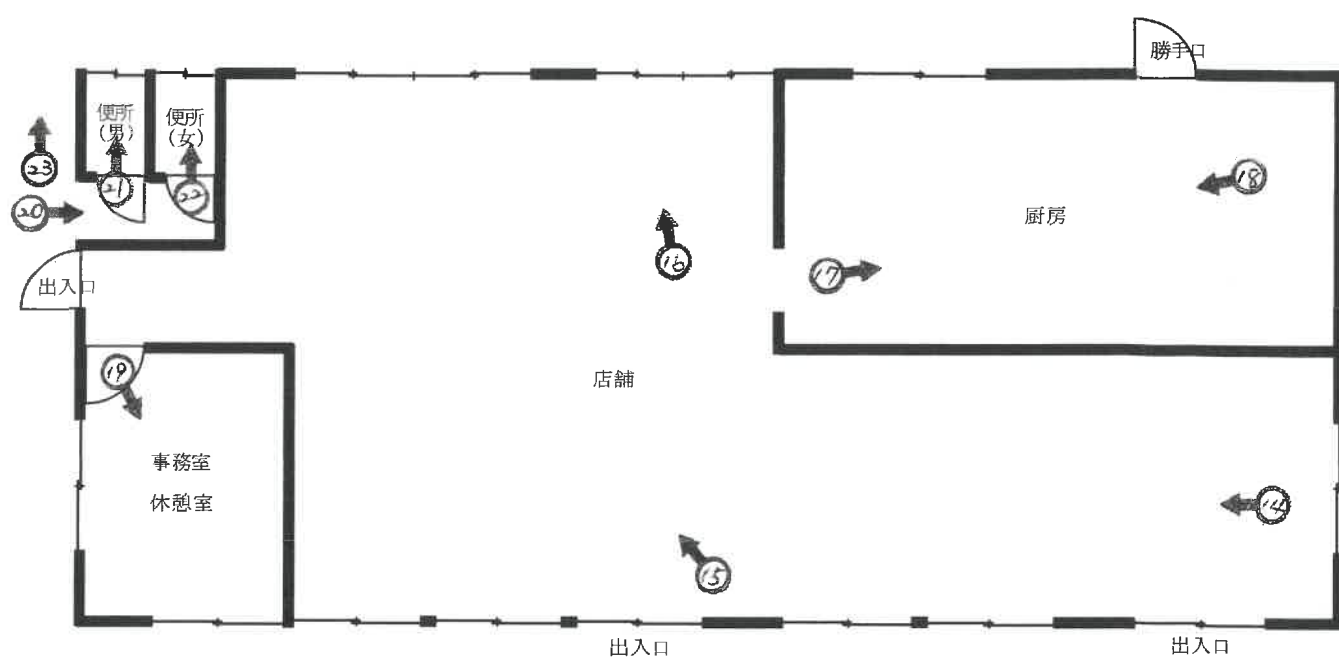


(注) 概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

←○ 写真撮影位置・方向

(8 枚目)

建物間取図(概略)



物件 2 建物

(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。

←○ 写真撮影位置・方向

(9 枚目)

1



本件物件の外観

2



物件1 東側境界付近の状況

3

井戸



物件1 南東側の状況

4



物件1 南側の状況

5



物件1 南西側の状況

6



物件1 西側境界付近の状況

7



物件1 北西側の状況

8



物件1 北東側の状況



物件2 北東側下屋の状況



物件2 北東側下屋の状況

11



物件1 北側の状況

12



物件2 南側の状況

13



物件2 東側の状況

14



物件2 店舗南東側の状況

15



物件2 店舗北西側の状況

16



物件2 店舗北東側の状況

17



物件2 厨房内の状況

18



物件2 厨房内の状況

19



物件 2 事務室・休憩室の状況

20



物件 2 北西側トイレ前の状況

21



物件2 男性用トイレの状況

22



物件2 女性用トイレの状況



物件2 トイレ北西側手洗場の状況

令和7年(ケ)第49号
令和7年7月16日 現地調査
令和7年8月3日 評価

高松地方裁判所 御中



評価書

評価人 不動産鑑定士

長尾直樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 6 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 6 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 9 3 0, 0 0 0 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 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 番 地 目 地 積	仲多度郡まんのう町吉野字木ノ崎 中所 2656番1 宅地 788.00m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	仲多度郡まんのう町吉野字木ノ崎 中所2656番地1 2656番1 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 137.77m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

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「羽間」駅の南東方約3.7km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	まんのう町北部の吉野地区に位置し、農家住宅、店舗、事業所等の散在する地域を形成している。 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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域（非線引） — 70% 200% — —
画 地 条 件	面 積 788.00㎡（登記） 間 口 約30m（水路が介在し実質的な進入間口は狭い。） 奥 行 約30m（最大） 形 状 やや不整形 地 勢 ほぼ平坦	
接面道路の状況	南側現況幅員約10m舗装県道にはばに接面。 道路は県道認定されており、建築基準法第42条第1項1号の適用道路である。 県道との間には幅約1.6～2.1mの水路が介在し、コンクリート床版等を設置して進入間口としている。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件2の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は東側住宅及び農地、西側未利用地ないし資材置場、南側道路を介して住宅及び農地、北側住宅である。 物件2建物の下屋の一部が北側隣接地（地番2576番1）に越境して存する。	
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	・ 土壌汚染について、有害物質使用特定施設の届出や香川県生活環境の保全に関する条例による届出はないものの（香川県環境管理課調べ）、2年程前までうどん屋として営業されていた経緯があることが確認された。土地北東部に元のうどん屋の排水のためのものと思料される地下水槽状の浄化槽処理機が埋設されているが、その排水浄化の可否及び程度は不明である。当該リスクを市場性修正で考慮する。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、まんのう町生涯学習課においてヒアリングを行ったが、本件土地自体には包蔵地の指定はないことを確認した。したがって、本件評価において当該事項は考慮外とする。	

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）平成23年9月19日新築 経過年数 約14年 経済的残存耐用年数 約6年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング、木質系ボード等 内 壁 ボード等 天 井 ボード等 床 コンクリート等 設 備 電気・ガス・給排水設備（使用可否は不明） その他 -
床面積（現況）	137.77㎡である。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 店舗 間 取 り 附属資料間取図のとおり
品 等	普通
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。
特 記 事 項	・対象建物については、吹付けアスベスト等及び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低い。 ・厨房部分の床が油等のためかぬるぬるとしているように感じられた。 ・南側に存する2つの看板は空中で水路に越境している。

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)

敷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
1	12,900	0.79	788.00	1.0	8,031,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 まんのう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

$26,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/203 \div 12,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：角地等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：規模－10% (0.90)、形状－2% (0.98)、水路介在－10% (0.90)

$0.90 \times 0.98 \times 0.90 \div 0.79$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：補正の必要はない。

(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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	165,000	137.77	0.34	7,729,000

ウ 現価率：

経過年数14年、経済的残存耐用年数6年、残価率5%とした定額法と観察減価法（特に必要なし）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{6}{14 + 6} \right] \times (1 - 0.05) \div 0.34$$

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	8,031,000	0.50	法定地上権	4,016,000

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。当該土地利用権等は、郊外型店舗であることや建物配置の観点から土地全体に及ぶものと判断した。なお、下屋部分が存することによる土地利用権等の増分はその下屋の構造等に鑑み認められない。

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	8,031,000	- 4,016,000		0.7	0.6	1,690,000
2	7,729,000	+ 4,016,000	1.0	0.7	0.6	4,930,000
一括価格 (合計)						6,620,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：地下埋設物(浄化槽処理機)の存在及び排水浄化のリスク、越境部分(下屋、看板)の存在等を考慮した。

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（まんのう5－1）

所 在：仲多度郡まんのう町四條字東村676番5
価 格：26,800円／m²
位 置：琴電琴平線「榎井」駅の東方約1.3km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：242m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東側11m県道、南側道
用途指定等：都市計画区域（非線引、建ぺい率70%、容積率200%）
地域の概要：小売店舗、一般住宅等が見られる商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 7,010,049円
物件2 7,858,854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

- 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

位置図

S=1:25000



最寄駅

公示地5-1

物件

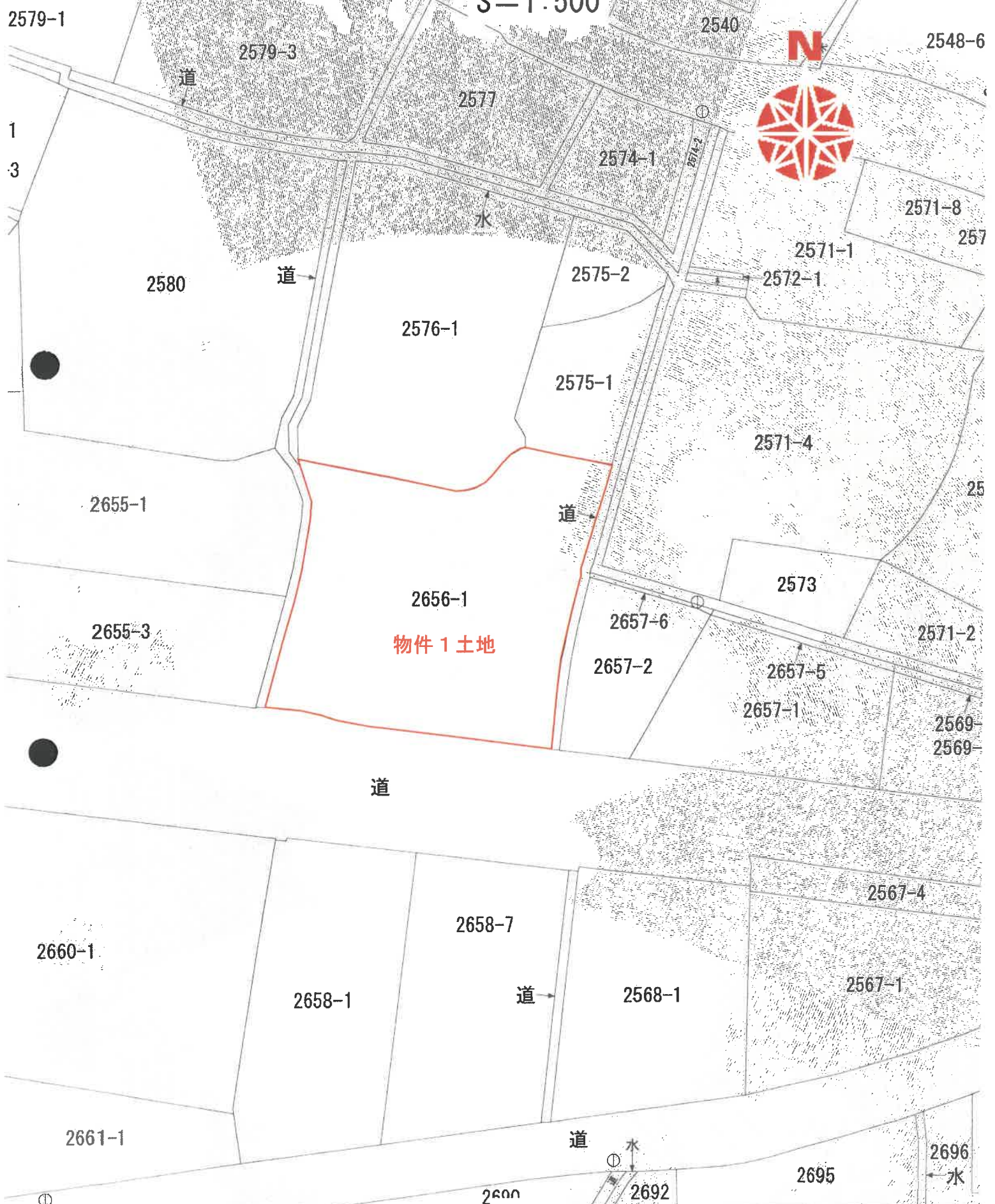
まんのう町役場『白図』

公 図 写

(座標値種別：測量成果)

+3

S=1:500



値種別：測量成果)

地

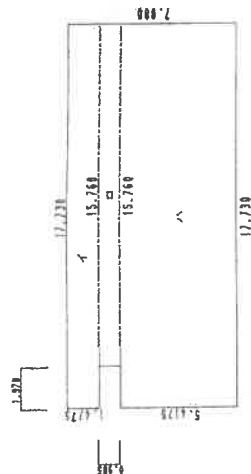
各階平面図

家屋番号 2656番1

建物階平面図

建物の所在 仲多度まんのう町吉野字木ノ崎中所2656番地

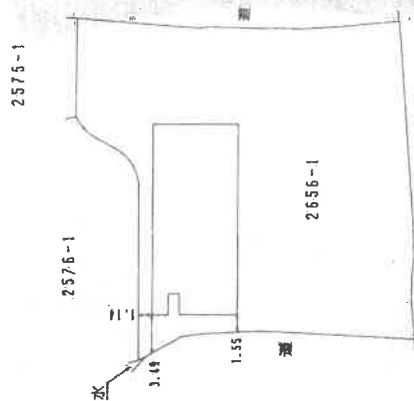
(附録八号一四・五)



求積表

イ	1.4775	×	17.730	=	26.196075
ロ	0.985	×	15.760	=	15.523600
ハ	5.4175	×	17.730	=	96.052275

合計 137.771950
床面積 137.77 m²



物件2建物

作成者

目360番地

21年9月20日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

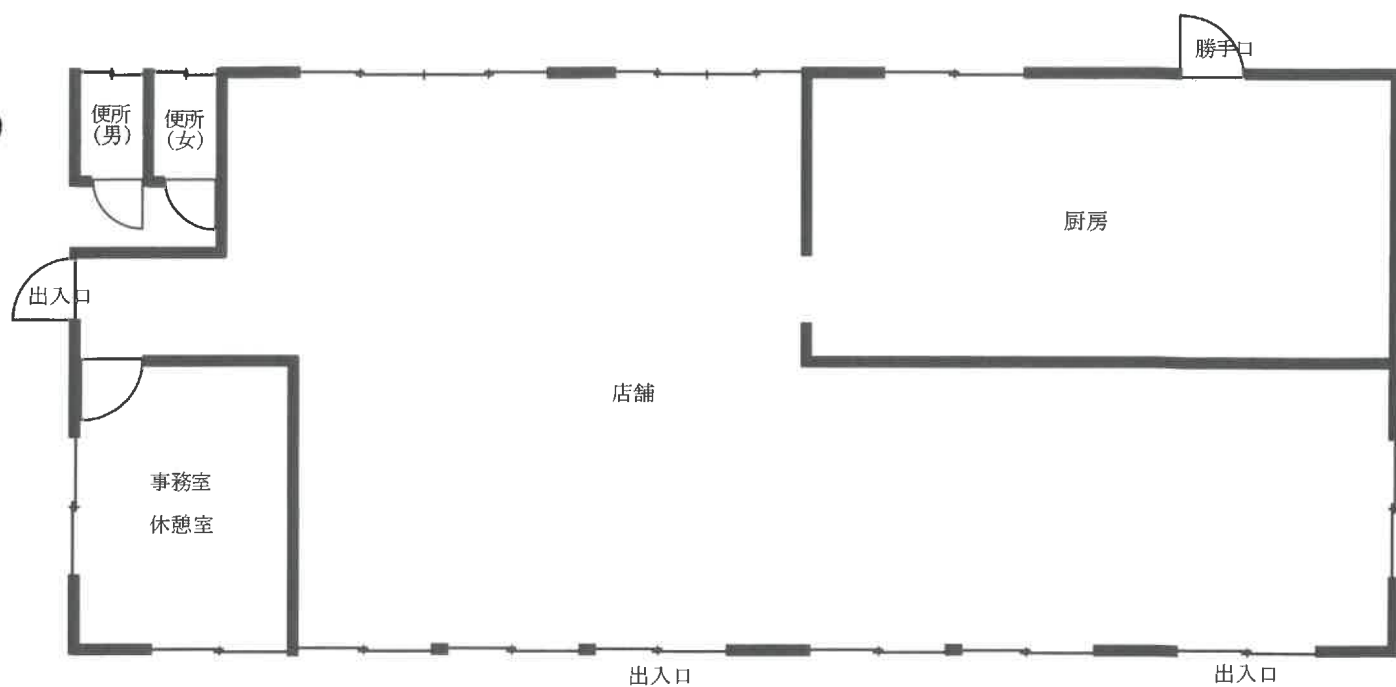
土地建物位置関係図(概略)

S≒1:250



(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 建物

(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。