

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 井 本 浩 司

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 高松市庵治町字北村
地 番 1 2 4 7 番 1
地 目 宅地
地 積 6 2 4 . 4 6 平方メートル
- 2 所 在 高松市庵治町字北村 1 2 4 7 番地 1
家屋 番号 1 2 4 7 番 1 の 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 8 . 2 2 平方メートル
2 階 9 6 . 8 2 平方メートル
- 3 所 在 高松市庵治町字北村 1 2 4 7 番地 1
家屋 番号 1 2 4 7 番 1 の 4
種 類 居宅・物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 2 7 . 2 5 平方メートル
(現況)
種 類 居宅
床 面 積 約 1 7 5 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫

物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 49.50平方メートル



お 知 ら せ

本件の売却基準価額は，再売却にあたって
民事執行規則30条の3第1項に基づき，執
行裁判所によって当初の売却基準価額から
変更されたものである。

高松地方裁判所民事部不動産執行係

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 2 6 日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 岩 部 香 多 留

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 1】

- ・物件 2 敷地部分につき、本件所有者及び B が占有している。B の占有権原は使用借権と認められる。

- ・上記以外の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件 2】

- ・本件共有者らが占有している。

【物件 3】

- ・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 高松市庵治町字北村
 地 番 1 2 4 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 2 4 . 4 6 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 高松市庵治町字北村 1 2 4 7 番地 1
 家屋 番号 1 2 4 7 番 1 の 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 8 . 2 2 平方メートル
 2 階 9 6 . 8 2 平方メートル
 共有者 A 持分 5 分の 4
 共有者 B 持分 5 分の 1

- 3 所 在 高松市庵治町字北村 1 2 4 7 番地 1
 家屋 番号 1 2 4 7 番 1 の 4
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 2 7 . 2 5 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 床 面 積 約 1 7 5 平方メートル
 (附属建物)

物 件 目 録

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 49.50平方メートル
所有者 A

令和7年(ケ)第6号
令和7年2月21日受理
令和7年3月14日提出



現況調査報告書

高知地方裁判所

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 高松市庵治町字北村
地 番 1 2 4 7 番 1
地 目 宅地
地 積 6 2 4 . 4 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 高松市庵治町字北村 1 2 4 7 番地 1
家屋 番号 1 2 4 7 番 1 の 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 8 . 2 2 平方メートル
2 階 9 6 . 8 2 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 4
共有者 B 持分 5 分の 1

3 所 在 高松市庵治町字北村 1 2 4 7 番地 1
家屋 番号 1 2 4 7 番 1 の 4
種 類 居宅・物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 2 7 . 2 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 49.50平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高松市庵治町1247番地1		
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（A） ☒ その他の者（B） 上記の者（土地所有者（A）及びその他の者（B））らが本土地（物件2建物利用の範囲）上に下記建物（物件2）を共有し、占有している 上記の者（土地所有者（A））が本土地（上記以外の範囲）上に下記建物（物件3）を所有し、占有している ☒ Bの土地に対する利用権原については「執行官の意見」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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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	高松市庵治町1247番地1		
土地	物件1		
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3		
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) 平成12年8月ころの北側及び東側の増築により ■種類: 居宅 □構造: ■床面積: 床面積が約48㎡増加し、 約175㎡となっている		
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居宅及び車庫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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (物件1, 3土地建物所有者兼物件2建物共有者)	1 私は本件物件1, 3土地建物の所有者で, 物件2建物の共有者です。物件2建物の相共有者であるBは私の妻です。 2 物件3建物には, 私と妻で暮らしています。 物件2建物は私の長男が結婚したのを契機に私と妻が息子のために建てたものです。長男家族がずっと住んでいたのですが, 今回の件があって, 昨年に引っ越しをしました。長男家族が居なくなって以降は, 私と妻が家財道具類を置いて利用しているような状況です。 物件3建物の北側増築部分は, 物件2建物を建てた時に, 物件2, 3建物が内部で行き来できるようにするために改築したものです。東側部分はそのときについでに広げたものです。 物件2建物については, 築後約25年経っていますが, 特段に大きな不具合はないと思います。ただ, 物件3建物は築後約49年も建っているものであちらこちら痛んでいます。ただ, 利用できない程のおおきな不具合はないと思います。また, 物件2建物は私たち夫婦の共有になっていることから, 執行官からBの私所有の物件1土地に対する利用権原を聞かれたのですが, 夫婦の間のことでしたので賃料のやり取りなどある訳はなく使用貸借関係になるものと思います。 3 物件3主である建物の南東側には祠が存在しています。これは, 昔に母が原因不明の病気になって, その症状の改善がみられないということで, 霊能者に見てもらったところ, 家の神様を祀るといいと言われたそうで, その時にすぐに建てたそうです。祠を建てたところ病は改善したそうで, 以降ずっとお祀りをしているところです。

(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, 3枚目記載のとおり認めた。
- 2 高松市役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、南東側を幅員約4. 5m～約5mの高松市道に接道している。
- 3 物件1土地の範囲は、現況上ほぼ明らかである。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25年経過）劣化が見受けられるが、特段に大きな不具合は見受けられなかった。ただ、1階階段の上がり口付近の壁の壁紙に損傷箇所が、また、2階の北端洋室及び中の洋室の床には日焼けのためなのかフローリングの色が変わっていることが、それぞれ見受けられる。

物件3建物については、経年（主である建物：築後約49年経過、附属建物符号1：築後51年経過）劣化が見受けられる。主である建物の床には緩くなっている箇所が散見され、また、所有者の話でのとおり西側南和室の南西隅付近にシロアリの被害の痕が見受けられた。壁及び天井には利用に耐えられない程度ではないものの細かい損傷箇所は散見される。さらに、所有者から、「物件3主である建物の上水道料金が一時期急に高くなっていた関係で、水道屋さんに調査をしてもらったところ、トイレの近辺で水漏れが発生していることが判明しました。大がかりな工事をする費用もないので、少し見栄えは悪いのですが男子トイレの浄水の関係のパイプを付け替える形で修理をしてもらっています。」との話があり、その話のとおり修理がなされていた。

附属建物符号1の車庫については、過去に修繕がなされてきたことが窺われ、シャッターの開閉にも問題は無く特段に大きな不具合は見受けられなかった。

物件2建物の共有者Bの底地である物件1土地に対する利用権原については、物件1土地所有者の陳述にもあるとおり、夫婦の間のことであるので使用貸借関係にあるものと思料する。

- 5 物件2建物と物件3建物は、物件2建物の新築時に内部で行き来ができるような構造になっているが、行き来のできるようになっている部分を遮蔽することによりそれぞれの別個の建物として存在することができ、利用上も不都合はないことから、両建物は合体状態にはないものと思料する。
- 6 物件3建物の南東側に存在している祠に関しては、所有者の陳述のとおりであるものと思料する。
- 7 所有者の陳述では、物件1土地周辺には高松市の下水道が整備されており、物件1土地内に引き込まれているものの接続はされていない、とのことであった。

本件土地周辺の水利関係を掌握している高松市庵治町土地改良区の代表者によると、「当改良区では、水路維持管理協力金等の分担金はいただいております。ただ、合併浄化槽を設置する際には人槽に応じた分担金を徴収させていただいています。」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, 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2月21日(金) 15:30-16:00	物件所在地	接道外観等調査
令和7年3月3日(月) 9:00-9:20	高松法務局	公図公簿等閲覧等調査
令和7年3月4日(火) 9:00-9:10	高松市庵治町土地改良区	水路管理費関係調査
令和7年3月4日(火) 9:40-11:00	物件所在地	立入調査(物件1, 3土地建物所有者兼物件2建物共有者立会) 評価人同行
令和7年3月4日(火) 12:00-12:30	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年3月4日(火) 12:35-12:45	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 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

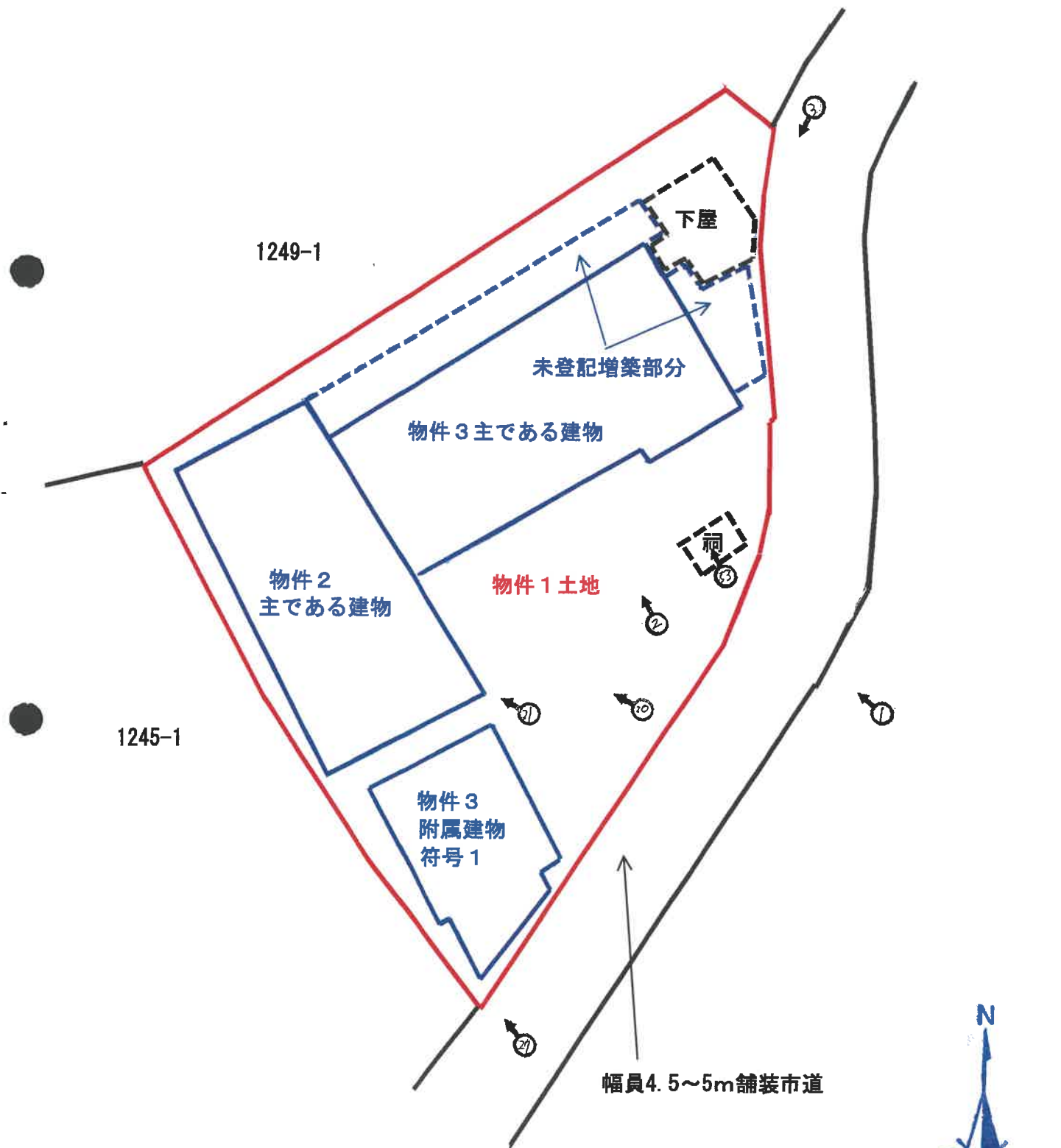
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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）概則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。

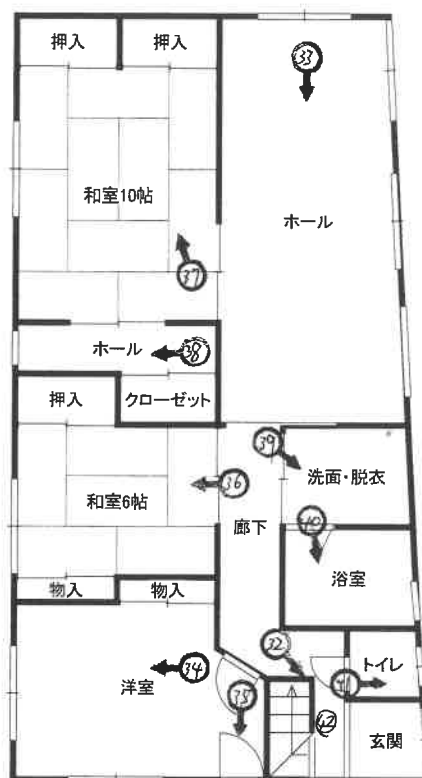
（ 7 枚目）

←○
写真撮影位置・方向

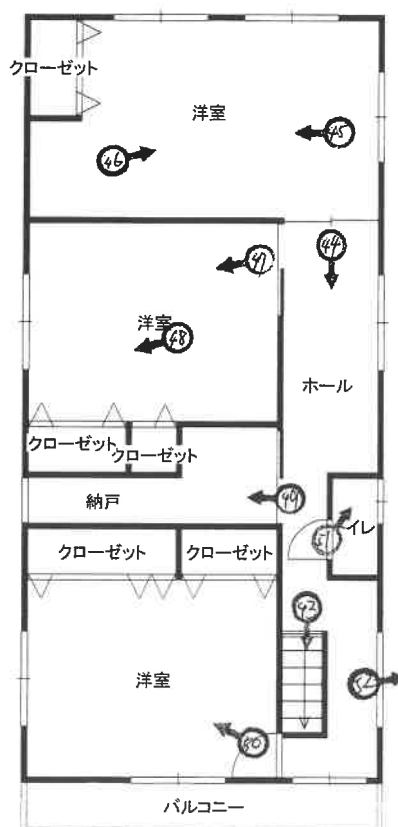
建物間取図(概略)

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ります。←○

(8 枚目)

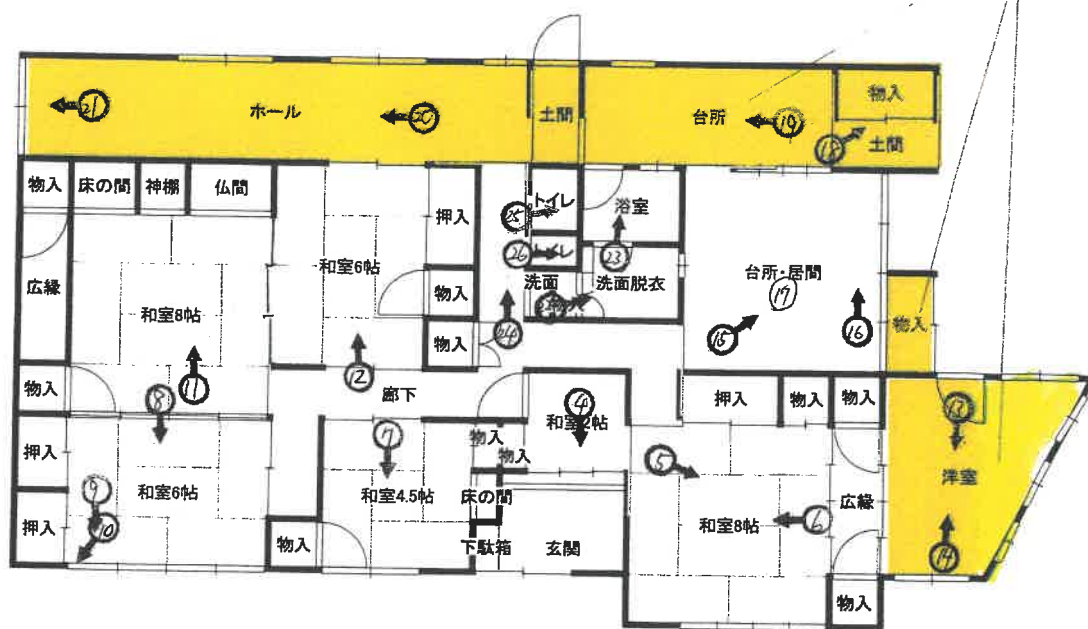
写真撮影位置・方向



建物間取図(概略)

物件 3
主である建物

未登記増築部分
約48㎡



(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。

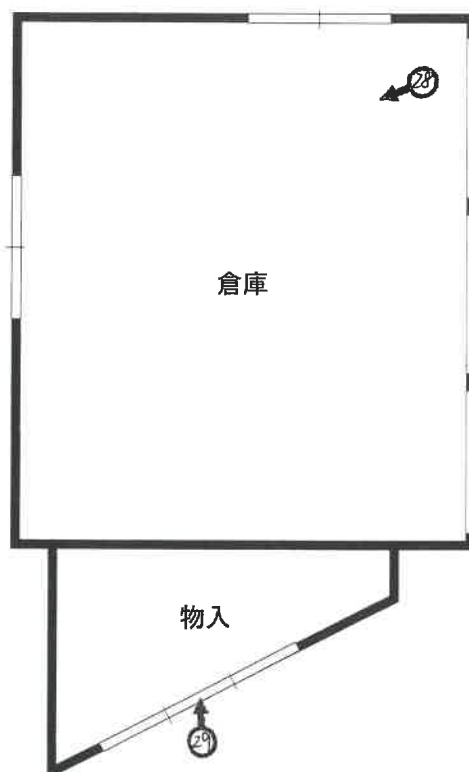
(9 枚目)



写真撮影位置・方向

建物間取図(概略)

物件 3
附属建物符号 1



(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。

(10枚目)



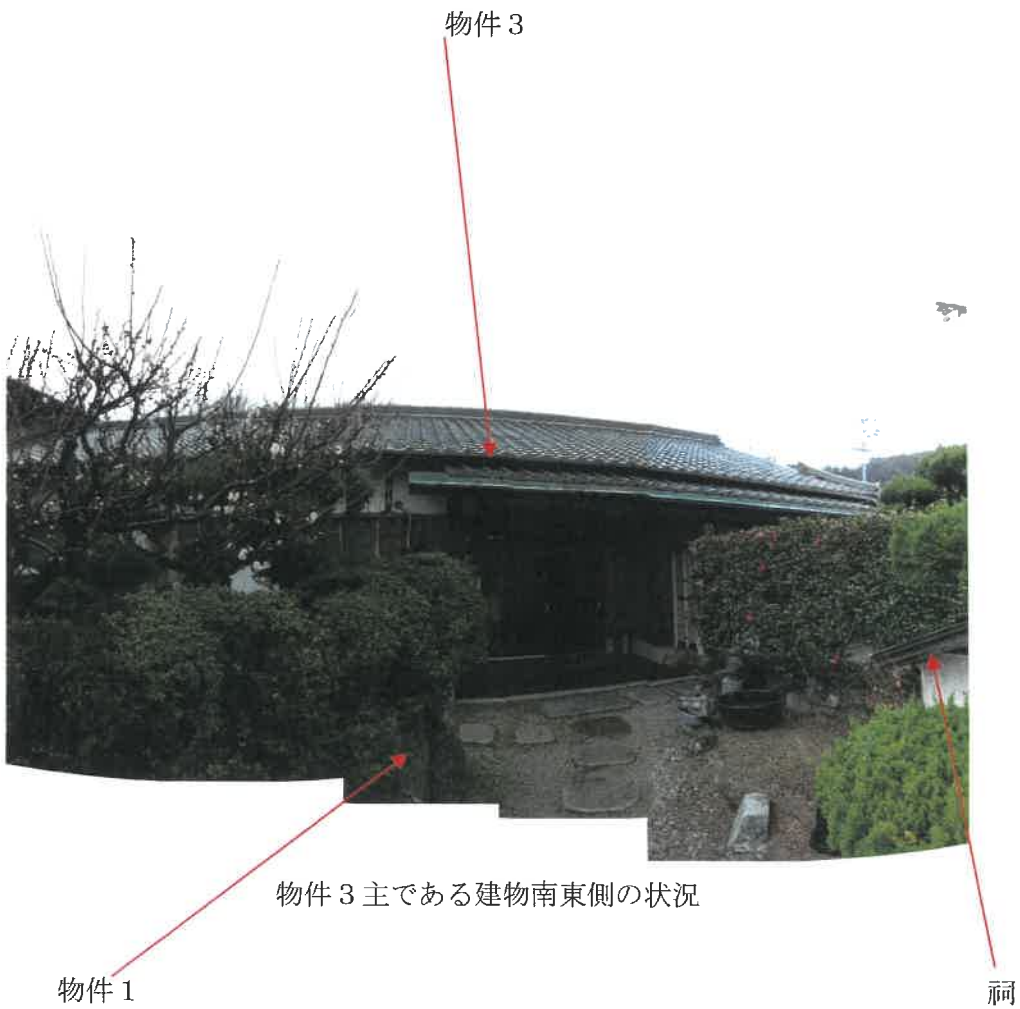
写真撮影位置・方向

1



受命物件の状況

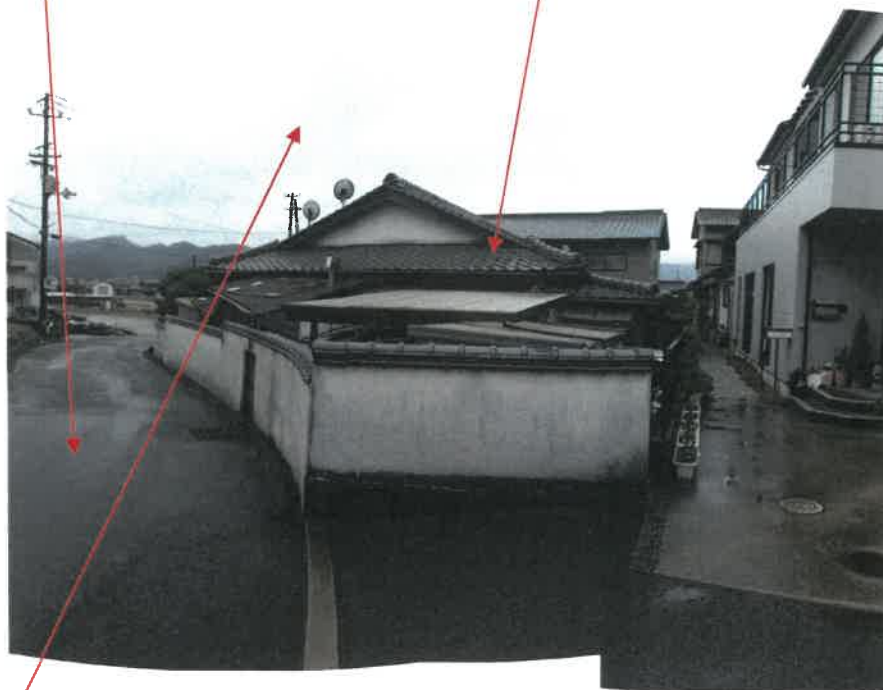
2



3

高松市道

物件3主である建物



物件1

4



物件3主である建物の玄関内側周りの状況

5



物件3主である建物の玄関東横和室の状況

6



物件3主である建物の玄関東横和室の状況

7



物件3主である建物の玄関西横和室の状況

8



物件3主である建物の西側南和室の状況

9



物件3主である建物の西側南和室畳のシロアリ被害の状況

10



物件3主である建物の西側南和室南側サッシ付近柱のシロアリ被害の状況

1 1



物件 3 主である建物の西側北和室の状況

1 2



物件 3 主である建物の西側南和室とその東側和室の状況

1 3



物件3主である建物東端洋室（増築部分）の状況

1 4



物件3主である建物東端洋室（増築部分）の状況

1 5



物件3主である建物DKの状況

1 6



物件3主である建物キッチンの状況

17

剥がれている



物件3主である建物DK天井の損傷状況

18



物件3主である建物北端東台所東側物入の状況（増築部分）



物件3主である建物北端台所部分の状況（増築部分）

20



物件3主である建物北端ホール（廊下）部分の状況（増築部分）
物件2建物の1階LDK

21



物件3主である建物北端ホール（廊下）部分の状況（増築部分）
（物件2建物と物件3主である建物の行き来できるガラス戸）

2 2



物件 3 主である建物洗面脱衣所の状況
タイル剥がれ箇所

2 3



物件 3 主である建物浴室の状況



物件3主である建物トイレ前廊下の状況

2 5



物件 3 主である建物トイレの状況
水漏れの補修

2 6



物件 3 主である建物トイレの状況

27



28



物件3附属建物符号1の車庫内部の状況

29



物件3附属建物南東側自転車置場の状況

物件3 附属建物符号1

3 0

物件2 建物

物件3 主である建物



物件2, 3 建物の状況

物件2

3 1



物件2 建物の玄関付近の状況

物件1

3 2



物件 2 建物の 1 階玄関付近の状況

3 3



物件 2 建物の 1 階LDKの状況

3 4



物件 2 建物の 1 階南端洋室の状況

3 5



物件 2 建物の 1 階南端洋室からの南側出入口の状況

3 6



物件 2 建物の 1 階中の和室の状況

3 7



物件 2 建物の 1 階北端和室の状況

38



物件2建物の1階北端和室のW I Cの状況

39



物件2建物の1階洗面脱衣所の状況

4 0



物件 2 建物の 1 階浴室の状況

4 1



物件 2 建物の 1 階トイレの状況

4 2



物件 2 建物の 1 階階段上がり口付近壁の損傷状況

4 3



物件 2 建物の階段の状況



物件2建物の2階ホールの状況

4 5



物件 2 建物の 2 階北端洋室の状況

4 6



物件 2 建物の 2 階北端洋室の状況

47



物件2建物の2階中の洋室の状況

48



物件2建物の2階中の洋室の状況

49



物件2建物の2階中の洋室南側の納戸の状況

50



物件2建物の2階南端洋室の状況

5 1



物件 2 建物の 2 階トイレの状況

5 2 物件3主である建物



物件3建物の南東側庭の状況

5 3



祠の状況

令和7年(ケ)第6号
令和7年3月4日 現地調査
令和7年3月13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 9, 7 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 8 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 9 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 9 2 0, 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 及び 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 2 及び 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 番 地 目 地 積	高松市庵治町字北村 1 2 4 7 番 1 宅地 6 2 4 . 4 6 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高松市庵治町字北村 1 2 4 7 番地 1 1 2 4 7 番 1 の 3 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 1 0 8 . 2 2 m ² 2 階 9 6 . 8 2 m ² 延 2 0 5 . 0 4 m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	高松市庵治町字北村 1 2 4 7 番地 1 1 2 4 7 番 1 の 4 居宅・物置 木造瓦葺平家建 1 2 7 . 2 5 m ² (附属建物) 1 車庫 鉄骨造スレート葺平家建 4 9 . 5 0 m ²	居宅 約 1 7 5 m ²
番号	特 記 事 項		
3	主たる建物は約 4 8 m ² 未登記増築されている。		

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「八栗」駅の北方約5.1km（直線距離） ことでんバス「庵治保健センター前」バス停の東方約360m（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北東方郊外の旧木田郡庵治町に位置し、中小規模の一般住宅、営・事業所等が混在する地域を形成している。当該地域においては200～300㎡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。人口減少は継続しており、土地需要は依然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	都市計画区域外 — — — — 特になし
画 地 条 件	面 積 624.46㎡ 間 口 約41m 奥 行 約28m（最大） 形 状 不整形 地 勢 普通	
接面道路の状況	南東側で現況幅員約4.5～5m舗装市道（北山線）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及び3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西側住宅、南西側住宅、南東側上記市道を介して事業所、農地等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガス配管 無 下 水 道 有	
特 記 事 項	・ 物件1土地の範囲は、現況上ほぼ明らかである。14条1項地図は存在している。 ・ 所有者の陳述では、「物件1土地周辺には高松市の下水道が整備されており、物件1土地内に引き込まれているものの、接続はされていない。」とのことであった。本件土地周辺の水利関係を掌握している高松市庵治土地改良区の代表者によると、「当改良区では、水路維持管理協力金等の分担金はいただいております。ただ、合併浄化槽を設置する際には人槽に応じた分担金を徴収させていただきます。」とのことであった。 ・ 所有者の陳述では、「物件3主である建物の南東側に祠が存在しています。これは母が原因不明の病気になって、その症状の改善がみられないということで、霊能者に見てもらったところ、家の神様を祀るといいと言われたそうで、その時すぐに建てたそうです。祠を建てたところ病は改善したそうで、以降ずっとお祀りを	

特 記 事 項	しているところです。」とのことであった。 ・ 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。
---------	--

— 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
建築時期及び経数	建築年月日（登記記載） 平成12年8月20日新築 経過年数 約25年 経済的残存耐用年数 約3年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング 内 壁 クロス貼り、じゅらく、パネル貼り等 天 井 クロス貼り、板貼り等 床 フローリング、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108.22㎡、2階96.82㎡、合計205.04㎡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	普通
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25年経過）劣化が見受けられるが、特段に大きな不具合は見受けられなかった。 ・所有者の陳述によると「物件2建物は私の長男が結婚したのを契機に私と妻が息子のために建てたものです。今回の件があって昨年に引っ越しをしました。長男家族がいなくなって以降は、私と妻が家財道具を置いて利用しているような状況です」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。

(物件3)

区 分	主である建物
建築時期及び経数	建築年月日（登記記載） 昭和51年1月15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、板貼り等 内 壁 クロス貼り、パネル貼り等 天 井 クロス貼り等 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)	約175㎡である。
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3主である建物については、経年（築後約49年経過）劣化が見受けられる。建物の床は緩くなっている箇所が散見され、所有者の話ではシロアリの被害も見られるとのことである。壁及び天井には利用に耐えられない程度ではないものの細かい損傷箇所は散見される。 ・所有者の陳述によると「主である建物の北側増築部分は、物件2建物を建てた時に、物件2、3建物が内部で行き来できるようにするために改築したものです。東側部分はそのときについでに広げたものです。」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。

(物件3)

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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和49不詳新築 約51年 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 波板スレート等 内 壁 仕上げ無し 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)	49.50㎡	
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	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3附属建物符号1は経年（築後約51年経過）劣化が見受けられるが、修繕がなされてきたことが窺われ、シャッターシーンの開閉にも問題は無く特段に大きな不具合は見受けられなかった。 ・ 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。 ・ 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 共有持分 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	17,600	0.87	624.46	1.0	9,562,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高松（県）－19

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$18,700\text{円}/\text{㎡} \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/105 \approx 17,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：……環境条件（居住環境等）＋5%（相乗値）

イ 個別格差：……形状▲10%、規模▲3%（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及び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	165,000	205.04	0.15	5,075,000

ウ 現価率：経過年数25年、経済的残存耐用年数3年、残価率5%とした定額法及び観察減価法（必要なし）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{3}{25 + 3} \right] \times (1 - 0.0) \approx 0.15$$

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	主である建物	165,000	約175	0.05	1,444,000
	附属建物符号1	77,000	49.50	0.05	191,000
合計					1,635,000

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

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	9,562,000	0.50	法定地上権	4,781,000

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	9,562,000	－4,781,000		1.0	0.6	2,870,000
2	5,075,000	＋1,555,000※	1.0	1.0	0.6	3,980,000
3	1,635,000	＋3,226,000※	1.0	1.0	0.6	2,920,000
一括価格 (合計)						9,770,000

※上記各物件に係る土地利用権等価格について各建物の建築面積比で配分した。

物件2 4,781,000円×建築面積108.22㎡／全体建築面積約332.72㎡≒1,555,000円

物件3 4,781,000円×建築面積約224.50㎡／全体建築面積約332.72㎡≒3,226,000円

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 地価調査価格 高松（県）－19

所 在：高松市庵治町字浜774番3
価 格：18,700円/㎡
位 置：琴電志度線「八栗」駅の北方約5.1km（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：414㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北東側4m市道
用 途 指 定 等：都計外
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い郊外の既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1：6,705,451円
物件2：5,146,837円
物件3：1,719,783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

物権

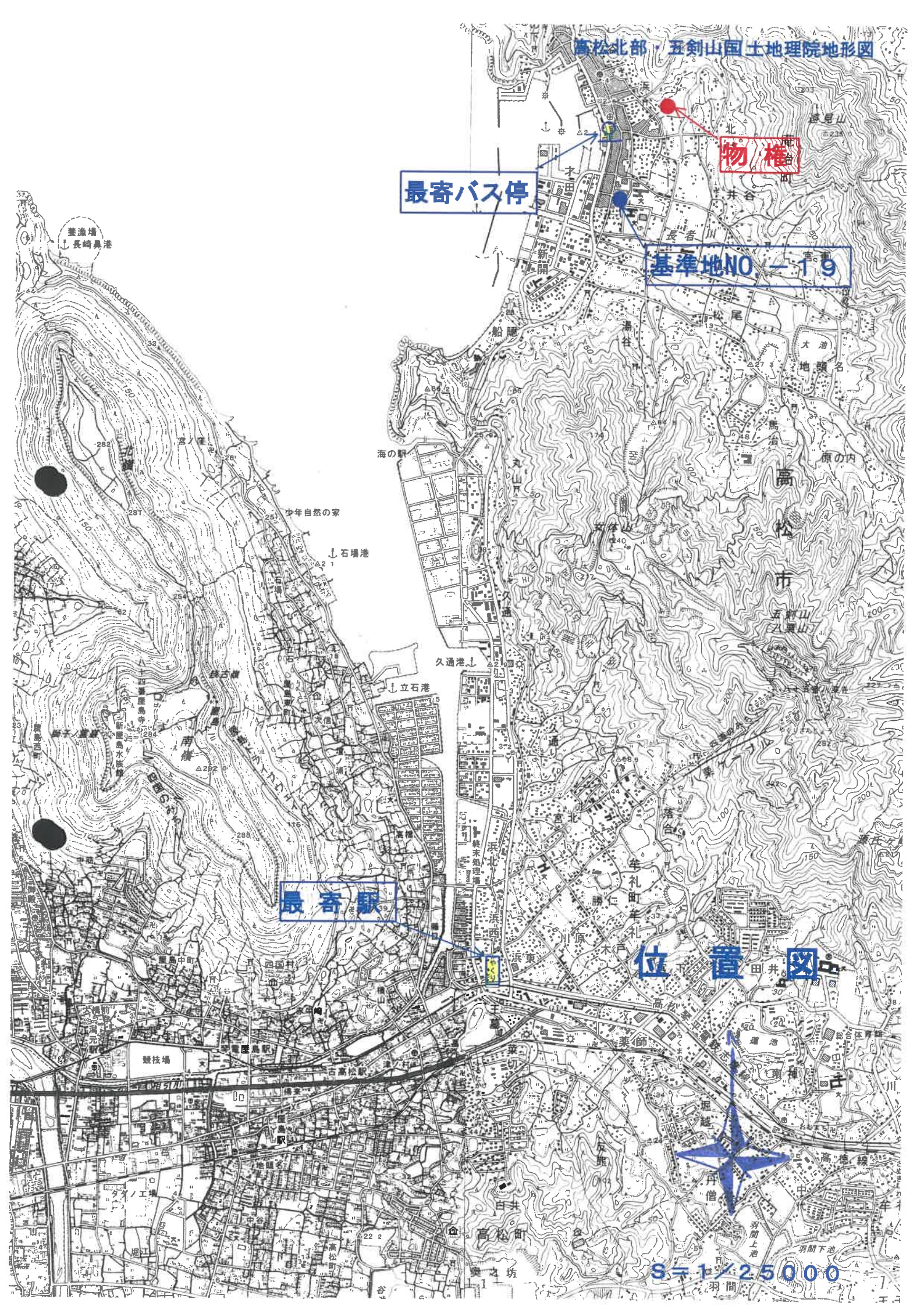
最寄バス停

基準地NO. 19

最寄駅

位置図

S=1/25000



1259-1 水 道

(座標値種別：測量成

256-4

1300

1252-1

1252-2

1251

1253

1250-4

1250-5

250-1

1256-1

1254-1

1249-2

1249-1

1255-1

1247-1

物件 1

1245-1

1232-1

1233-1

1237-1

41-2+1241-4+1241-5+1255-3+1256-2
156-3+1260-2+1262-1+1262-2+1262-3(道+水)

1244

1246

1239-3

道

公園 写 道

1238-1

242-2

1239-1

1240-1

1235-1

1236

S=1/500

(座標値種別：測量成果)

登記年月日：平成12年9月14日

公用

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。
令和7年3月3日 高松法務局

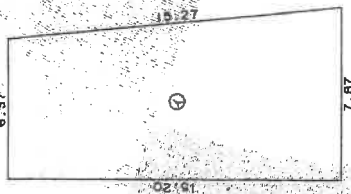
103940 各階平面図

家屋番号 1247番の3

建物の所在 高松市城田町 大字北村1247番地1

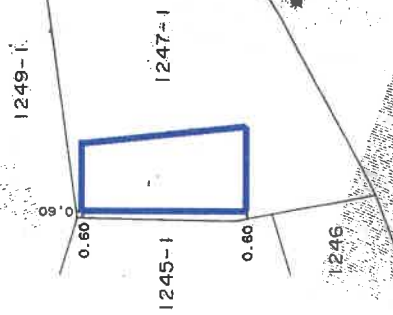
1階
求積法
 $\phi \quad 6.37 + 7.87 \times 15.20 / 2 = 108.22400$

床面積 108.22㎡



2階
求積法
 $\phi \quad 6.37 \times 15.20 = 96.8240$

床面積 96.82㎡



物件2

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(高松市土地家屋調査士会印)

昭和12年9月14日登記
(証明)

縮小版

登記年月日：平成12年10月12日

103941 各階平面図

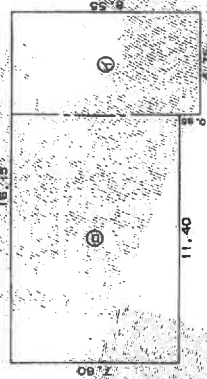
家屋番号 1247番1の4

建物階平面図

建物の所在 大田郡津高町字北村1247番地1
高松市津高町

(図面八号一四・五)

主たる建物



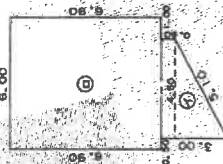
求積表	
㊶	4.75 × 8.55 = 40.6125
㊷	11.40 × 7.60 = 86.6400
計	127.2525

内面積 127.25 m²

附属建物(符号)

求積表	
㊸	(0.60 + 3.00) × 4.50 / 2 = 8.1000
㊹	6.00 × 6.90 = 41.4000
計	49.5000

内面積 49.50 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件 3

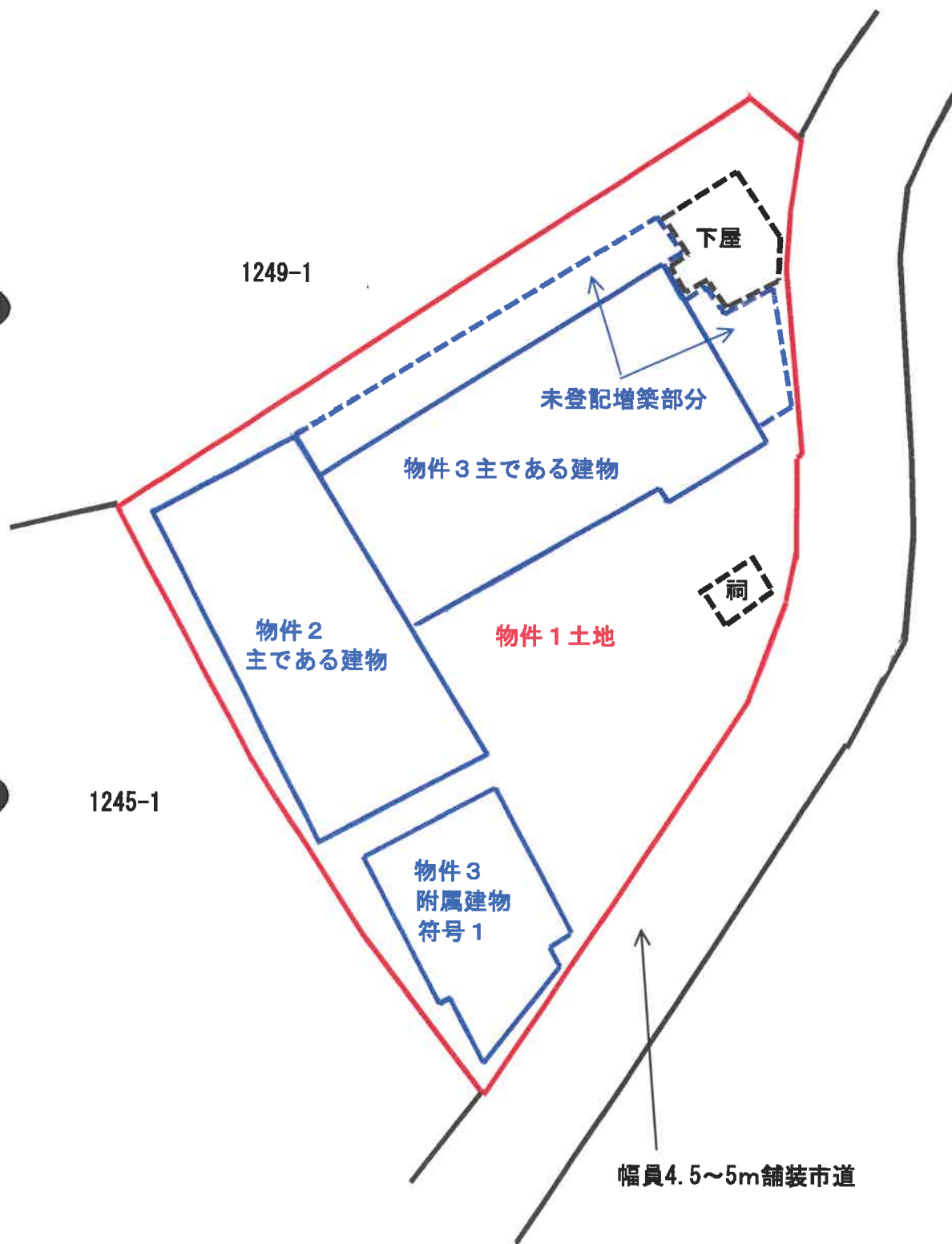
(高松市土地家屋調査士会印)

昭和12年10月12日登記

縮小版

土地建物位置関係図（概略）

S ≒ 1 / 250

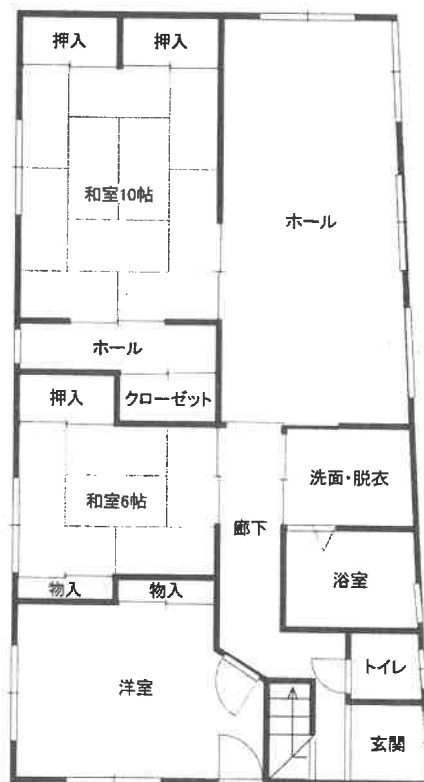


（注）概則に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

建物間取図(概略)

物件 2
主である建物

1階



2階

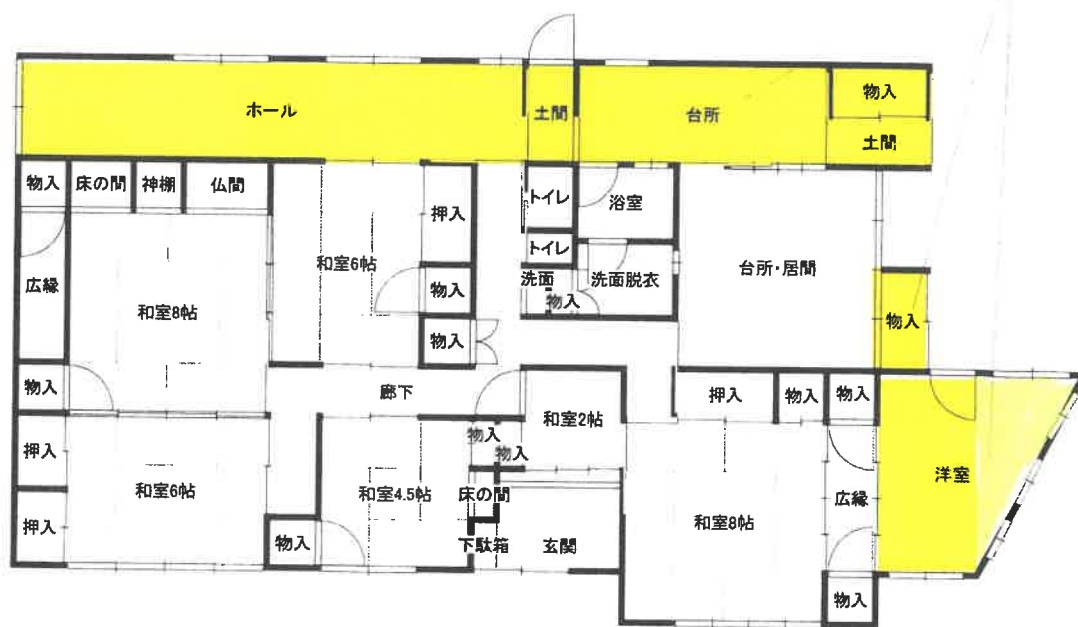


(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。

建物間取図(概略)

物件 3
主である建物

未登記増築部分
約48㎡



(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 3
附属建物符号 1



(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。

