

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月14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12月 5日 午前 8時30分から 令和 7年12月12日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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12月18日 午前 9時00分から 令和 7年12月24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11月14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	3,100,000 2,480,000	一括	620,000	20,647	3,896
1	10,000				
2	1,290,000				
3	1,800,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 観音寺市古川町字塚ノ坪
 地 番 1 4 6 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 5 1 平方メートル
 (現況)
 地 積 約 1 2 5 平方メートル
 持分 6 分の 1
- 2 所 在 観音寺市古川町字塚ノ坪
 地 番 1 4 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 9 7 . 1 1 平方メートル
- 3 所 在 観音寺市古川町字塚ノ坪 1 4 6 番地 7
 家屋 番号 1 4 6 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 9 . 1 5 平方メートル
 2 階 3 7 . 6 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 7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1】

共有者らが占有している。

【物件番号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

【物件番号1】

里道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 観音寺市古川町字塚ノ坪

地 番 1 4 6 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 5 1 平方メートル

(現況)

地 積 約 1 2 5 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

2 所 在 観音寺市古川町字塚ノ坪

地 番 1 4 6 番 7

地 目 宅地

地 積 1 9 7 . 1 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 観音寺市古川町字塚ノ坪 1 4 6 番地 7

家屋 番号 1 4 6 番 7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 9 . 1 5 平方メートル
2 階 3 7 . 6 7 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第63号
令和7年7月28日受理
令和7年8月18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 観音寺市古川町字塚ノ坪

地 番 146番1

地 目 公衆用道路

地 積 51平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 観音寺市古川町字塚ノ坪

地 番 146番7

地 目 宅地

地 積 197.11平方メートル

所有者 A

3 所 在 観音寺市古川町字塚ノ坪146番地7

家屋 番号 146番7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 59.15平方メートル
2階 37.67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	香川県観音寺市古川町146番地7		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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 上記の者が本建物を 居宅（空家） 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 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	香川県観音寺市古川町字塚ノ坪146番1（登記簿上の所在）
土地	物件1
現況地目	☐ 宅地（物件） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ 農地（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が公衆用道路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	債務者兼所有者持分6分の1 現在の地積は、約125㎡程度と考えられる
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 平成 支部 年 平成 年()第 月 日]
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）
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

(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 (債務者兼所有者)	1 私は、本件物件の所有者です。 2 本件物件は、もともと家族で居宅として利用していましたが、亡夫が2012年(平成24年)ころから、物件3の1階部分を使用して、ガラスに彫刻を施す「創作工房どい」を自営し、体験教室も開催していました。工房の作業室には、ガラスコップ等に自筆の絵等をプリントし、それを研磨するような道具を置いていました。ガラスコップを作るような大きな窯はありません。なお、1階部分には居住者用の台所もあり、工房は居住者が食事をする場所と、工房の体験教室の場所を兼ねていました。夫は令和4年に亡くなり、その後、工房は事実上閉鎖しており、現在もそのときのままの状態です。 夫が死亡した後も、私は令和5年中は本件物件で居住していました。 3 物件3は、これまで3回くらいリフォームしたと思います。直近では、夫が亡くなる前年に、外壁等だったと思いますがリフォームしました。2階居室については、全くリフォームしておらず、壁紙がひび割れているところがあると思います。それ以外には、雨漏りや水漏れ等の不具合はありませんでした。
■四電エナジーサービス株式会社担当者	1 本件物件については、給湯器とIHクッキングヒーターがリース品です。契約期間は、2031年6月20日までの10年間で、リース料は月額6,380円(税込み)です。 2 買受人の方は、引き続き使用する場合には名義変更手続を、不要な場合には撤去しますので、当社まで連絡してください。
■古川水利組合総代	1 当水利組合の水路に浄化槽の水を放流している場合、自治会への加入の有無、宅地の面積にもよりますが、毎年、水路維持協力金等として、5,000円から8,000円程度の費用負担をお願いしています。 2 浄化槽を新たに設置される場合には、10人槽までで、10万円程度の費用負担があります。 3 また、水路管理維持、環境整備のため、水路清掃の協力をお願いしています。 4 水路に床版をかける場合には、当水利組合との協議が必要になります。 5 本件物件の買受人は、当水利組合への連絡をお願いしたい。

(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 物件1、2土地は非線引都市計画区域内に存在し、物件2は、北東側及び南東側（北東側の3分の1程度）を幅員約4.2mの舗装私道（物件1土地（所有者：Aほか3名、地目：公衆用道路）と里道（法定外公共物）とで構成されている：建築基準法42条1項5号道路）に接道している。
 - 4 物件1土地は、里道と一体利用されており、私道及び里道との境界は現況上判然としない。物件2土地は、周囲の土地との境界は、現況上ほぼ明らかである。縮尺不明の地図に準ずる図面及び地積測量図は存在する。
 - 5 物件3建物については、経年（築後約38年経過）劣化が認められる。ただ、1階部分や外壁については、これまでにリフォームがされているようである。1階では、Aの亡夫がガラス工房を自営していたとのことであり、研磨等の道具（目的外動産）がいくつか存在している。
物件3建物1階部分は工房として利用されていたとのことであるが、建物内に存在する機械器具類は全て小型で趣味で使用するような物であり、継続的・永続的な生産作業を行うことを前提とする工場と言えるような体をなしていない。
電気給湯器や台所にはIHクッキングヒーターが設置されており、いわゆる電化住宅である。これらは、四電エナジーサービス株式会社のリース品である。買受人は、継続使用する場合には、名義変更手続のため、不要な場合には撤去依頼の連絡のため、四電エナジーサービス株式会社に連絡されたい。
- なお、物件3の南西側には、下屋（土地の定着物）及び物置（動産）が存在する。
- 6 本件物件付近には、下水道は整備されておらず、浄化槽を設置している。本件物件周辺を管理する古川水利組合総代によると、「当水利組合の水路に浄化槽の水を放流している場合、自治会への加入の有無、宅地の面積にもよりますが、毎年、水路維持協力金等として、5,000円から8,000円程度の費用負担をお願いしています。また、水路管理維持、環境整備のため、水路清掃の協力をお願いしています。」とのことであつた。買受人は同水利組合に連絡をされたい。
- ※ 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。

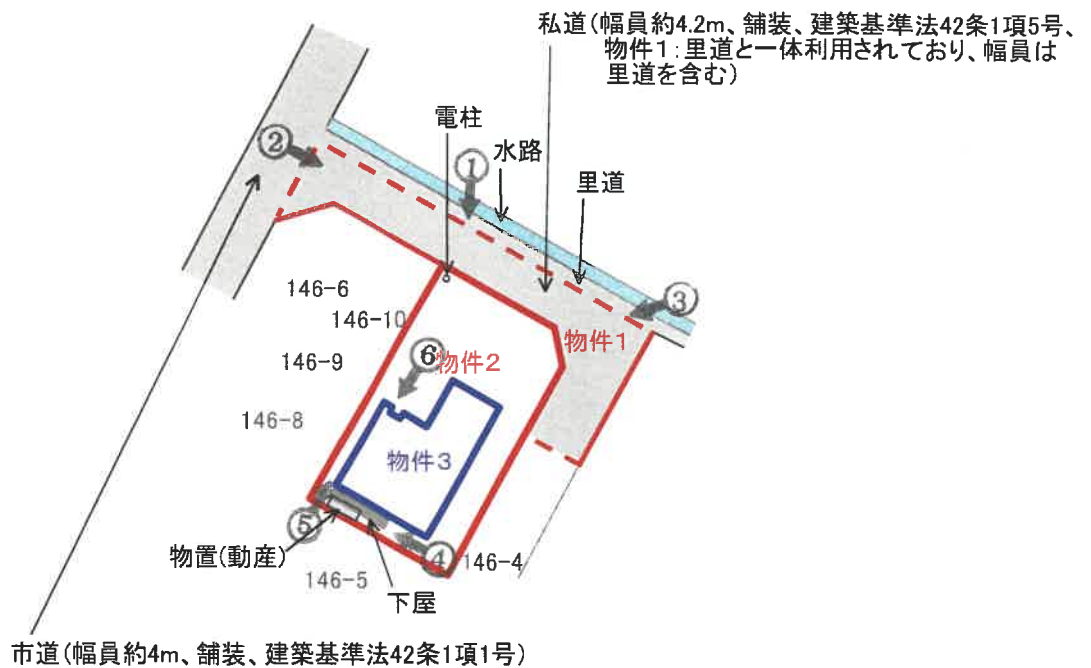
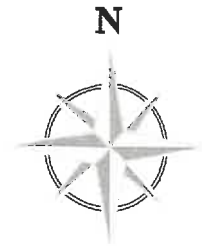
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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29日(火) 13:00-13:10	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年7月30日(水) 8:45-9:00	物件所在地	現地確認、写真撮影、接道等調査
令和7年7月30日(水) 9:15-9:30	観音寺市役所	公法上の規制等調査
令和7年7月30日(水) 9:50-10:00	広域水道企業団西讃ブ ロック統括センター	給配水管等調査
令和7年7月30日(水) 10:00-10:05	西讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年7月30日(水) 10:10-10:20	高松法務局観音寺支局	周辺土地等調査
令和7年7月30日(水) 10:30-10:40	観音寺市役所下水道課	下水道整備調査
令和7年7月30日(水) 16:00-16:10	当庁	四電エナジーサービス株式会社担当者から聴取(電話)
令和7年8月6日(水) 10:30-11:30	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8月6日(水) 18:00-18:30	当庁	A から聴取(電話)
令和7年8月7日(木) 16:45-17:00	当庁	古川水利組合総代から聴取(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7年8月6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、Aから借り受けた鍵を使用して解錠し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(略図)

物件1・2・3

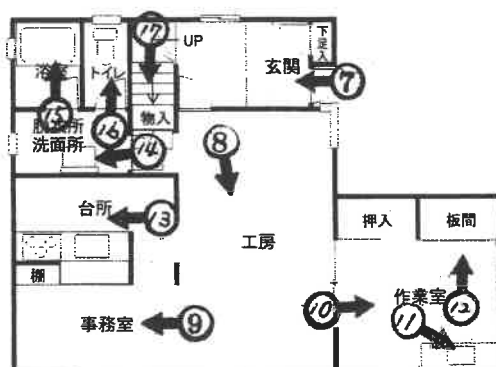


※本図は、略図であり実測に基づくものではないため
現況と相違する可能性があることに留意されたい。
隣接地の地番は公図に基づき記載したものである。

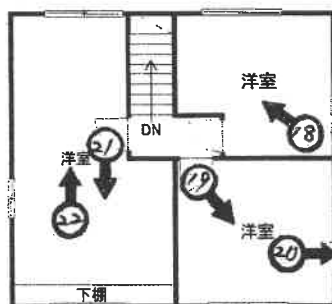
(S≒1/500)

建物間取図(概略)

物件3



1階



2階

※概略図であり、現況と異なる可能性があることに留意されたい。
また、建具・設備等の動作確認はしていない。

(S ≒ 1 / 150)

←○ 写真撮影位置・方向

(8 枚目)

1



本件物件の外観

2



物件1 北西側の状況

3



物件 2 北東側の状況

4



物件 2 南西側の状況

5



物件2 北西側の状況

6



物件3 玄関付近の状況

7



物件3 玄関内の状況

8



物件3 1階工房の状況

9



物件3 1階事務室の状況

10



物件3 1階作業室の状況

11



物件3 1階作業室東側の状況

12



物件3 1階作業室北西側の状況

13



物件3 1階台所の状況

14



物件3 1階脱衣所・洗面所の状況

(15 枚目)

15



物件3 1階浴室の状況

16



物件3 1階トイレの状況

(16 枚目)

17



物件3 階段の状況

18



物件3 2階北側洋室の状況

(17 枚目)

19



物件3 2階東側洋室の状況

20



物件3 2階東側洋室内の物入の状況

21

下棚



物件3 2階南側洋室の状況

22



物件3 2階南側洋室の状況

令和 7 年 (ケ) 第 63 号
令和 7 年 8 月 6 日 現地調査
令和 7 年 8 月 18 日 評 価



高松地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宮 西 弘 道

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,100,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 10,000 円
物件2(土地)	金 1,290,000 円
物件3(建物)	金 1,800,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2・3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合計価格である。
- 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き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	登記上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	観音寺市古川町字塚ノ坪 1 4 6 番 1 公衆用道路 5 1 m ²	下記以外同左 約 1 2 5 m ²
2	所 在 地 番 地 目 地 積	観音寺市古川町字塚ノ坪 1 4 6 番 7 宅地 1 9 7 . 1 1 m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	観音寺市古川町字塚ノ坪 1 4 6 番地 7 1 4 6 番 7 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 5 9 . 1 5 m ² 2 階 3 7 . 6 7 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	物件 1 は持分 6 分の 1。 物件 1 の地積は約 1 2 5 m ² 程度と考えられる。		

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

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「観音寺」駅の東方約 3.8 km（直線距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	対象物件の存する地域は、観音寺市郊外を縦断する国道 11 号の南東側背後で、市立一ノ谷小学校の北西側に位置する小規模分譲住宅団地である。周辺には同様の分譲住宅団地及び農家住宅が見られるが、地域内の街路は狭隘な部分が多く、近年、住宅地開発の動きは少ない。	
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（非線引） 指定なし 70% 200% — —
画 地 条 件	規 模 登記地積は 51 m ² であるが、現況約 125 m ² 程度である とえられる。 形 状 不整形 間口奥行 幅約 3.3 m（一部約 4.2 m）、長さ約 34 m 地 勢 北西側市道とほぼ等高な平坦地である。	
接面道路の状況	北西側：市道＊（幅員約 4 m、舗装）に接面する。 ＊当該市道は建築基準法 42 条 1 項 1 号の道路に該当する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	私道として、里道と一体的に利用されている。（現況調査報告書参 照） 南西側及び南東側は戸建住宅である。	
供給処理施設	上 水 道 あり 公 共 下 水 道 なし ガ ス 配 管 なし	
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し ・過去に土壤汚染対策法第 3 条に規定する有害物質使用特定施設に 相当する工場又は事業場の敷地であった事実は確認できなかった。 本件においては、土壤汚染が存する可能性は低く、当該事項は対 象不動産の価格形成要因から除外した。なお、土壤汚染の有無の 詳細については、専門調査機関による調査を要する。	

(2) 物件 2

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「観音寺」駅の東方約 3.8 km (直線距離) (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の存する地域は、観音寺市郊外を縦断する国道 11 号の南東側背後で、市立一ノ谷小学校の北西側に位置する小規模分譲住宅団地である。周辺には同様の分譲住宅団地及び農家住宅が見られるが、地域内の街路は狭隘な部分が多く、近年、住宅地開発の動きは少ない。	
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 (非線引) 指定なし 70 % 200 % — —
画 地 条 件	規 模 登記 (197.11 m ²) とほぼ同じ。 形 状 ほぼ長方形 (隅切り有) 間口奥行 間口 (北東側) 約 10.5 m、奥行約 18.5 m 地 勢 北東側及び南東側私道とほぼ等高な平坦地である。	
接面道路の状況	北東側：私道* (幅員約 4.2 m、舗装) に接面する。 南東側：私道* (幅員約 4.2 m、舗装) に接面する。 *当該各私道は建築基準法 42 条 1 項 5 号の所謂「位置指定道路」に該当する。なお、北東側は物件 1 及び里道が一体的に利用されており幅員は里道を含む。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件 3 の敷地として利用されている。(現況調査報告書参照) 南西側及び北西側は戸建住宅である。	
供給処理施設	上 水 道 あり 公 共 下 水 道 なし ガ ス 配 管 なし	
特 記 事 項	・ 物件 2 の南西端部に物置 (動産) がある。 ・ 物件 2 の北端部に電柱がある。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し ・ 過去に土壤汚染対策法第 3 条に規定する有害物質使用特定施設に相当する工場又は事業場の敷地であった事実は確認できなかった。本件においては、土壤汚染が存する可能性は低く、当該事項は対象不動産の価格形成要因から除外した。なお、土壤汚染の有無の詳細については、専門調査機関による調査を要する。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和62年8月26日新築 約38年 ほぼ満了している
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 ボード張、トソウ ビニールクロス等 ビニールクロス、敷目張等 フローリング、ジュウタン等 オール電化 ー
床面積(現況)	登記数量*とほぼ同じ。 *1階: 59.15㎡+2階: 37.67㎡=96.82㎡	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2階建 居宅 (別添のとおり)
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 1階一部等はリフォームが行われているが、経年による損耗等がみられる。(現況調査報告書参照)	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	・南西側に下屋がある。 ・建具、設備等の動作確認はしていない。 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、吹付アスベスト等が使用されている可能性は低い。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、専門調査機関の分析調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1）

目的土地の土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	持分 オ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	21,200	0.05	約125	—	1/6	22,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 観音寺(県)－3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

24,500円/㎡ × 99.6/100 × 100/100 × 100/115 ≒ 21,200円/㎡

◇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：—

◇地 域 格 差：100/115（環境条件等＋15%）

イ 個別格差：0.05（共用私道－95%）

ウ 地 積：現況数量

エ 建付減価：—

オ 持 分：6分の1

(2) 建付地価格（物件2）

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
2	21,200	1.03	197.11	1.00	4,304,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）21,200円/㎡（上記（1）参照）

イ 個別格差：1.03（準角地＋3%）

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：1.00

(3) 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、消費税の課税等も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	176,000	96.82	0.05	852,000

イ 現況延床面積：現況数量

ウ 現価率：経過年数、維持管理の状況等を考慮して、現価率を5%と査定した。

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、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
2	4,304,000	0.5	法定地上権	2,152,000

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	22,000	—		1.0	0.6	10,000
2	4,304,000	-2,152,000		1.0	0.6	1,290,000
3	852,000	+2,152,000	1.0	1.0	0.6	1,800,000
一括価格 (合計)						3,100,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：—

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 地価調査基準地価格 [観音寺(県)－3]
所 在：観音寺市吉岡町字道上249番10
価 格：24,500円/㎡
位 置：JR予讃線「観音寺」駅 東方約3.4km(道路距離)
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：168㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西4m私道
用 途 指 定 等：都市計画区域(非線引)、用途地域指定なし、
建蔽率70%、容積率200%
地 域 の 概 要：周辺に農地が多い国道背後の小規模分譲住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物 件 1 0円
物 件 2 2,839,566円
物 件 3 1,001,633円

上記参考価格資料は、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

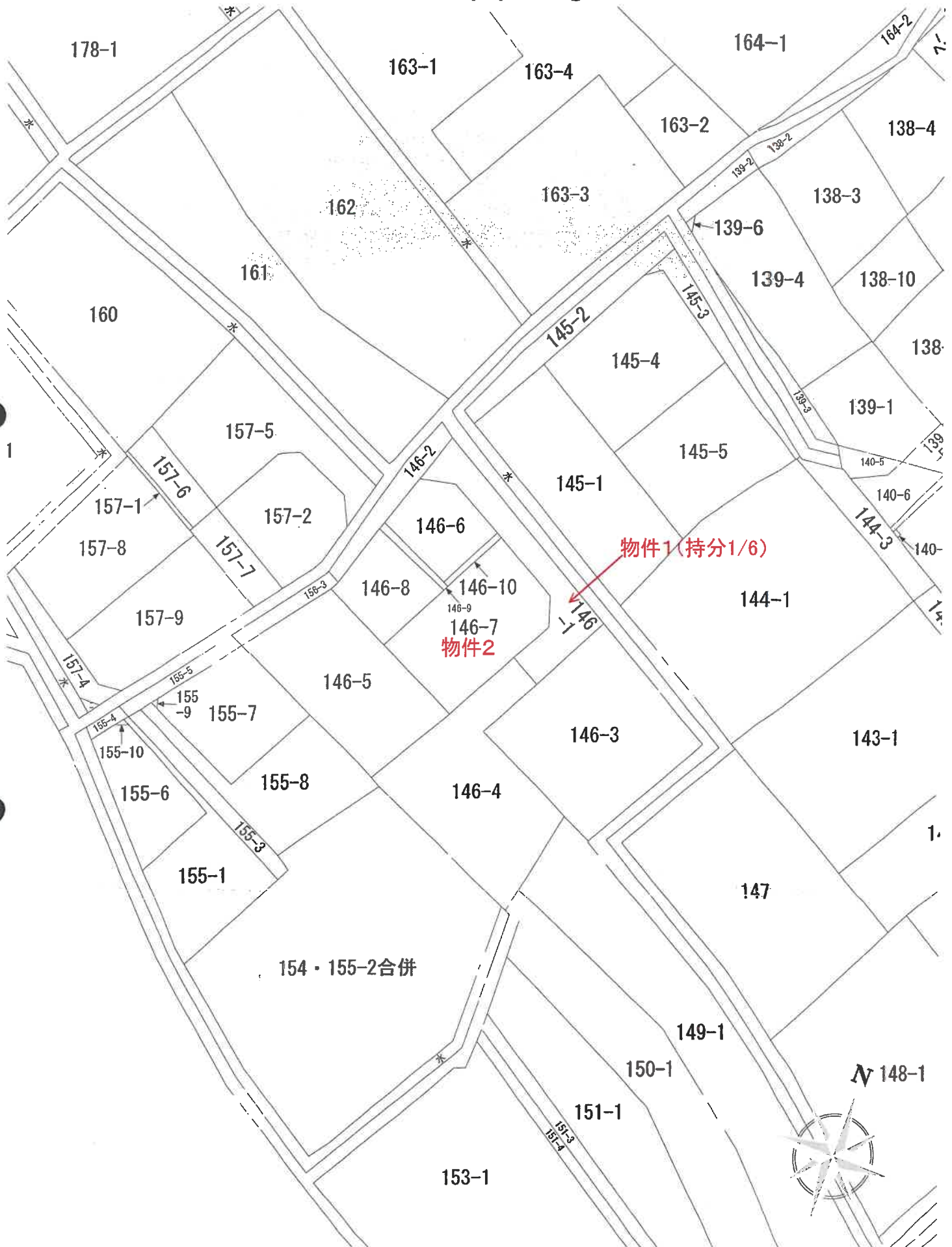
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図(略図)
- 6 建物間取図(概略)

以 上

位置図



公 図 写



縮尺不明
地図に準ずる図面

附錄第八号/四

[illegible]

昭和5年5月6日登記

(香川県土地家屋調査士会専用)

(縮小図)

縮尺	1/300
----	-------

206539

前 146-6 後新

地 番 146~7 後新

地 積 測 量 図

土地の所在 観音寺市古川町字塚の坪

(所載八号)

(求 積)

146~7

$$\begin{aligned} ① & 19.751 \times 8.972 = 177.205972 \\ ② & 20.532 \times 2.616 = 53.711712 \\ ③ & 20.532 \times 7.954 = 163.311528 \\ & 0.5 \times (①+②+③) = 197.114606 \end{aligned}$$

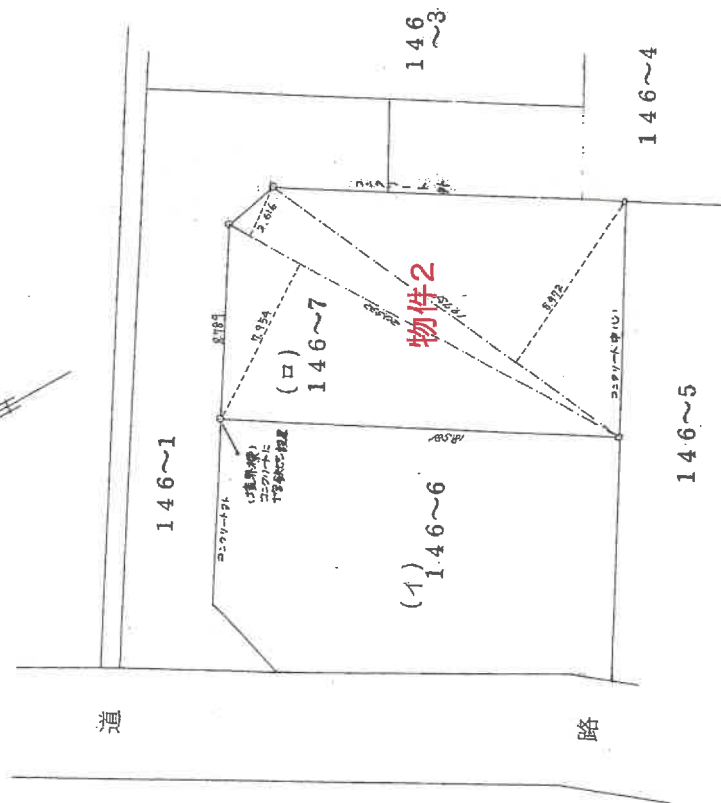
(口) 地積 = 197m²11

146~6

$$394.22 - 197.114606 = 197.105394$$

(イ) 地積 = 197m²10

単位: m



作 製 者

土地家屋調査士

(昭和62年5月5日作製)

(香川県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺

1/250

昭和62年5月9日登記
平成

(縮小図)

617141

各階平面図

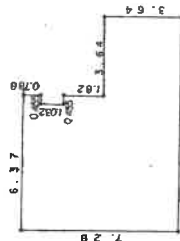
家屋番号
146-7

建物図面

建物の所在
観音寺市古州町字塚の坪146番地7

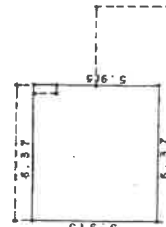
(面積八号一四・五)

1階

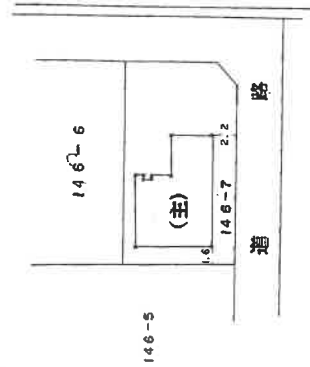
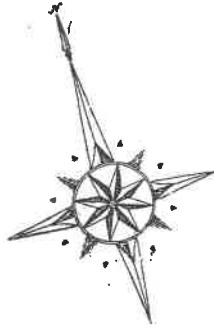


1)	6.370X	0.788=	5.019560
2)	5.915X	1.032=	6.104280
3)	6.370X	1.820=	11.593400
4)	10.010X	3.640=	36.436400
TOTAL			59.153640
㎡			59.15 M ²

2階



1)	6.370X	5.915=	37.678550
TOTAL			37.678550
㎡			37.67 M ²



作製者

土地調査士
家屋調査士

6月8日20(作製)

縮尺
1/250

申請人

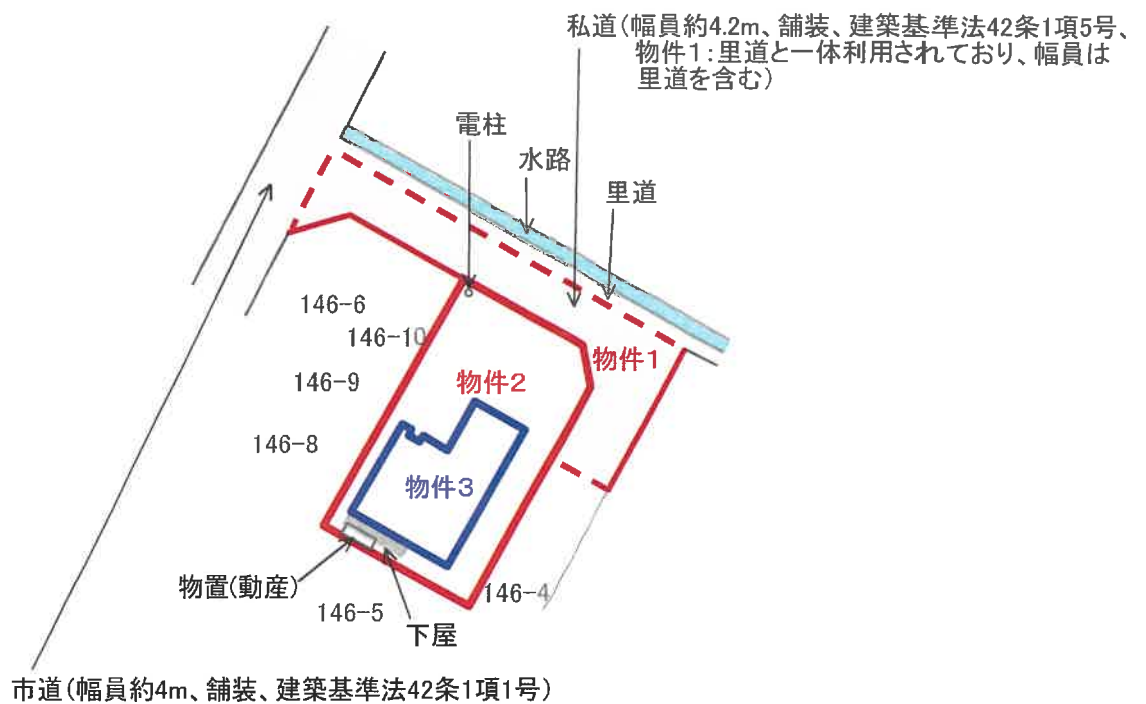
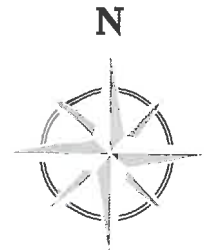
縮尺
1/500物件3
(縮小図)

(香川県土地家屋調査士会用紙)

昭和62年8月31日登記

土地建物位置関係図(略図)

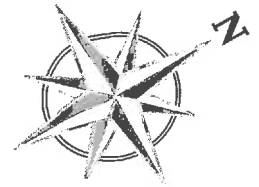
物件1・2・3



※本図は、略図であり実測に基づくものではないため
 現況と相違する可能性があることに留意されたい。
 隣接地の地番は公図に基づき記載したものである。
 (S≒1/500)

建物間取図(概略)

物件3



1階



2階

※概略図であり、現況と異なる可能性があることに留意されたい。
また、建具・設備等の動作確認はしていない。

(S ≒ 1 / 1 5 0)