

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月19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 8年 1月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 1月16日 午後 4時30分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月21日 午前10時00分 高松地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 2月 4日 午後 1時30分 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 8年 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28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12月19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	14,950,000 11,960,000	一括	2,990,000	44,185	0
1	2,080,000				
2	80,000				
3	12,790,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 高松市下田井町字天神前
 地 番 22番16
 地 目 宅地
 地 積 256.50平方メートル

- 2 所 在 高松市下田井町字天神前
 地 番 22番15
 地 目 公衆用道路
 地 積 85平方メートル

- 3 所 在 高松市下田井町字天神前22番地16
 家屋 番号 22番16
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 94.40平方メートル



物 件 明 細 書

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 井 本 浩 司

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

【物件番号2】

地役権

範 囲 全部

要役地 高松市下田井町字天神前22番6

設定日 令和6年10月8日

目 的 通行

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

地番22番14を承役地とする地役権設定登記がある。

【物件番号2】

北側(地番22番14)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 高松市下田井町字天神前

地 番 22 番 16

地 目 宅地

地 積 256.50 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 高松市下田井町字天神前

地 番 22 番 15

地 目 公衆用道路

地 積 85 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 高松市下田井町字天神前 22 番地 16

家屋 番号 22 番 16

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 94.40 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

令和7年(ケ)第81号
令和7年10月7日受理
令和7年10月27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 高松市下田井町字天神前
地 番 22番16
地 目 宅地
地 積 256.50平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 高松市下田井町字天神前
地 番 22番15
地 目 公衆用道路
地 積 85平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 高松市下田井町字天神前22番地16
家屋 番号 22番16
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 94.40平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高松市下田井町22番地16		
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を新築未入居の状態で管理占有している ☐ 「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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	高松市下田井町字天神前2番15 (登記簿上の所在地番)			
土地	物件2			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ 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 ☒ その他の者 (近隣住民) ☐ 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 ☒ 上記の者らが公衆用道路として利用している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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			
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
■C (土地建物共有者 A の別事件での代理人弁護士)	1 私は本件物件1～3土地建物共有者 A の別事件での代理人を務めている弁護士です。 2 本件物件1～3土地建物は共有者らが土地を購入し建物を建築したのですが、夫婦間で色々とあって、未入居の状態です。 3 建物の鍵は私の方で準備できます。執行官に貸し出しますので現況調査を実施していただければと思います。
■D (土地建物共有者 B の別事件での代理人弁護士)	1 私は本件物件1～3土地建物共有者 B の別事件での代理人を務めている弁護士です。 2 本件物件1～3土地建物は共有者らが土地を購入し建物を建築したのですが、夫婦間で色々とあって、未入居の状態です。

(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内の非線引き区域に存在し、物件1、2土地を一体地の敷地として西側を幅員約4.7mの高松市道（建築基準法42条1項1号道路）に、東側を幅員約1.7mの舗装里道（建築基準法上の道路ではない）に、それぞれ接道している。
 - 3 物件1土地の範囲については現況上明かである。14条1項地図及び地積測量図が存在している。
物件2土地の範囲については、北側線を除き明かである。14条1項地図及び地積測量図が存在しており、北側線については専門家が計測することにより明らかにすることは容易であることが窺われる。
物件2土地は目的外土地22番14と一体地となって、公道（高松市道）から物件1土地への出入りのための通路として利用されている。
 - 4 物件3建物については、経年（築後約1年経過）劣化が見受けられるが、築浅で未入居状態であり不具合箇所等は見られない。
本件建物の給湯システムはエコキュートが、キッチンにはIHクッキングヒーターが、それぞれ設置されておりいわゆる電化住宅となっている。
 - 5 本件物件1、2土地周辺の造成を行った株式会社日進堂の担当者の話によると、「本件物件2土地と目的外土地22番14には、通行を目的とする地役権（物件2土地には目的外土地22番6土地を要役地とし、目的外土地22番14には物件1土地を要役地としている。）が設置されています。ですから、両土地を通路として、物件1土地と目的外土地22番6とが利用するという事になっています。また、物件2土地には目的外土地22番7を要役地とし、給水管引込を目的とする地役権が設置されています。ただ、この地役権設定が当社のミスから抵当権設定後になされていることから、今回の不動産競売手続きの中で抹消される可能性もあります。そこで、この地役権が抹消された場合には、物件2土地に再度給水管引込を目的とする地役権の設定をさせていただきたいと考えています。競売で物件2土地を購入された方にはご迷惑をおかけしますが、よろしくお願いします。」とのことであつた。
 - 6 本件土地周辺の水利関係を掌握している水利組合の代表者の話によると、「水路維持管理協力金として年間800円の徴収をさせていただいています。11月15日ごろに徴収に伺わせていただきます。また、水利組合として水路の掃除を実施しています。この水路掃除には水路を利用する方々に参加いただいています。仮に参加されなかった場合には、ペナルティーとして3000円を徴収させていただきます。よろしくお願いします。」とのことであつた。
- ※ 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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年10月8日(水) 15:00-15:20	物件所在地	接道外観等調査
令和7年10月8日(水) 16:00-16:10	当庁(電話)	共有者Aの別事件の代理人弁護士Cから事情聴取
令和7年10月8日(水) 16:15-16:25	当庁(電話)	共有者Bの別事件の代理人弁護士Dから事情聴取
令和7年10月14日(火) 9:00-9:20	高松法務局	公図公簿等閲覧等調査
令和7年10月16日(木) 14:30-15:40	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和7年10月16日(木) 16:10-16:25	高松市由良町 高松東南部土地改良区	水利関係調査
令和7年10月17日(金) 16:00-16:20	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年10月17日(金) 16:25-16:35	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

(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 1 0 月 1 6 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、共有者から借り受けた鍵で解錠の上で建物内に立ち入った。

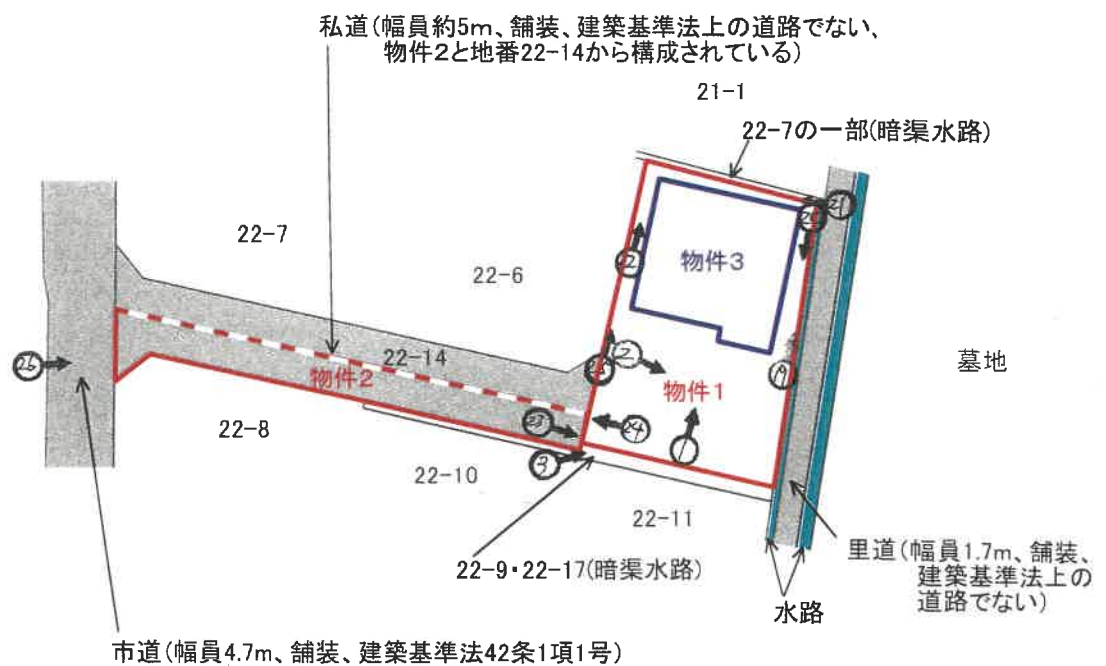
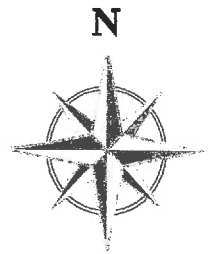
☐ 令和 年 月 日

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1～3



※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)

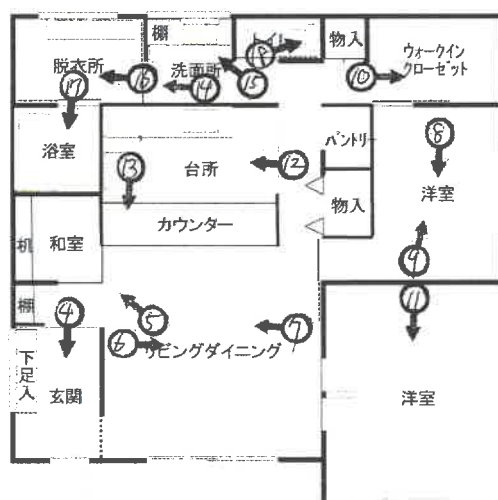
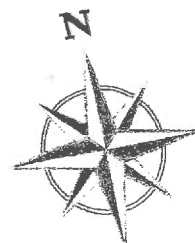
(1 枚目)



写真撮影位置・方向

建物間取図(概略)

物件3



※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)

(8 枚目)



写真撮影位置・方向

1



受命物件の状況

2

物件 1



物件 3 建物南側庭の状況

3

物件 3

暗渠水路

物件 1



物件 1 土地南側及び西側境界付近の字

物件 2

4



物件 3 建物の玄関付近の状況

5



物件 3 建物の玄関前和室付近の状況

6



物件3建物のLDKの状況

7



物件3建物のLDKの状況

8



物件 3 建物の東側北洋室の状況

9



物件 3 建物の東側北洋室の状況

1 0



物件 3 建物の北東側W I Cの状況

1 1



物件 3 建物の東側南洋室の状況

1 2



物件 3 建物のキッチン周りの状況

1 3



物件 3 建物のキッチンの I H キッキングヒーター設置の状況

1 4



物件 3 建物の洗面所付近の状況

1 5



物件 3 建物の洗面所の状況

1 6



物件 3 建物の浴室前の脱衣所の状況

1 7



物件 3 建物の浴室の状況



物件3建物のトイレの状況

19



物件1 土地東側境界付近の状況

20



物件1 土地東側境界付近の状況

2 1



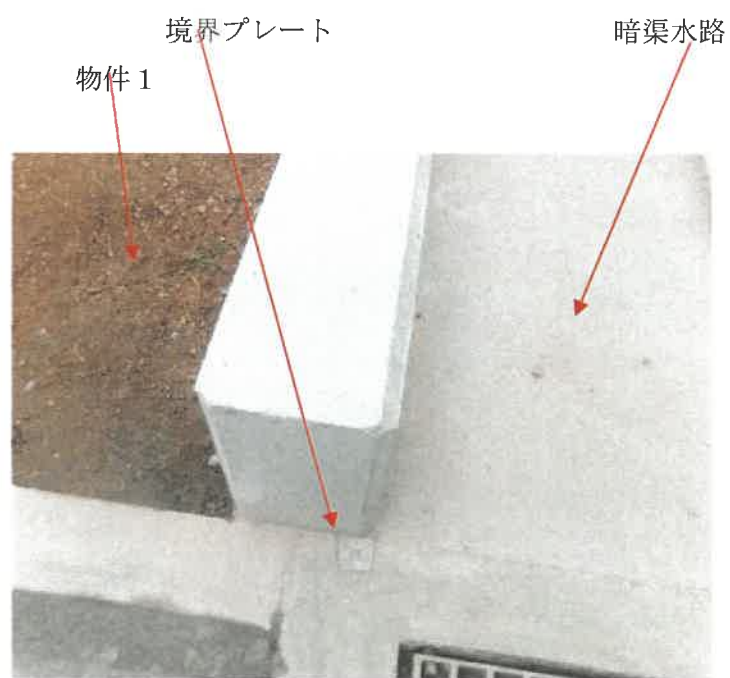
物件 1 土地北側境界付近の状況

2 2



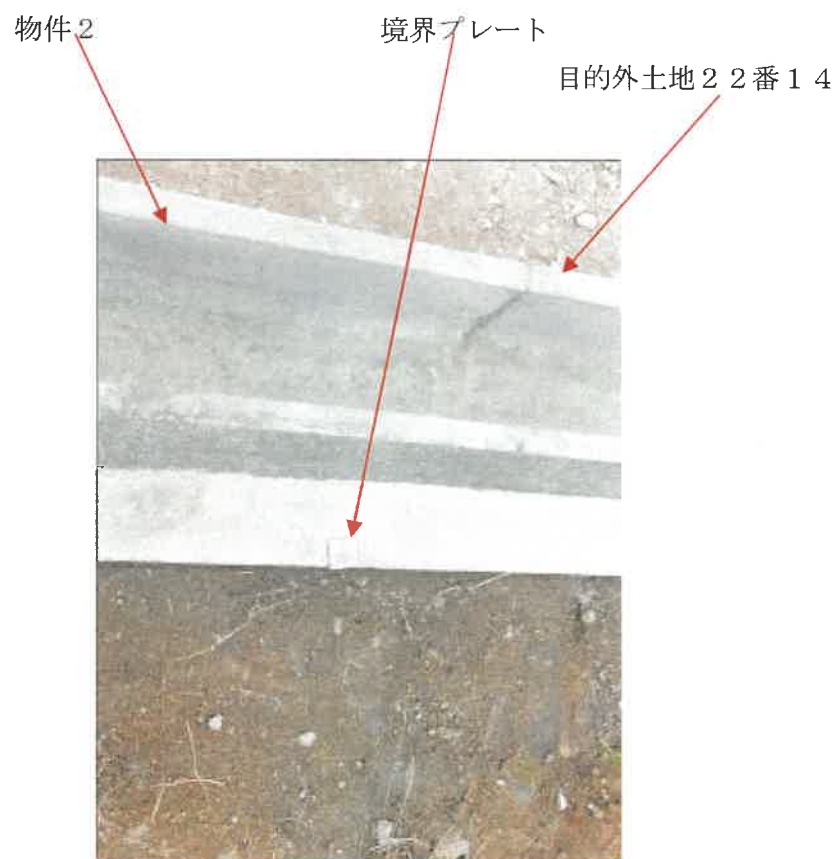
物件 3 建物西側エコキュート設置の状況

2 3



物件1 土地南西角付近の状況

2 4



物件2 土地北東角付近の状況

目的外土地 2 2 番 6

境界プレート

物件 1

2 5



物件 1 土地西側境界付近の状況



高松市道 (建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路)

令和 7 年 (ケ) 第 81 号
令和 7 年 10 月 16 日 現地調査
令和 7 年 10 月 27 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 14,950,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,080,000 円
物件2(土地)	金 80,000 円
物件3(建物)	金 12,790,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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1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	高松市下田井町字天神前 2 2 番 1 6 宅地 2 5 6 . 5 0 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	高松市下田井町字天神前 2 2 番 1 5 公衆用道路 8 5 m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高松市下田井町字天神前 2 2 番地 1 6 2 2 番 1 6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 平家建 9 4 . 4 0 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
—	—		

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	琴電長尾線「水田」駅の南東方約500m（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、国道11号東バイパスの南側に位置する住宅地域であり、対象物件は地域内の準幹線市道沿いに開発された新規分譲住宅地である。周辺地域は旧市街化調整区域であり農地が多い地域であったが近年住宅地開発が進んでいる。	
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（非線引） 指定なし 60% 100% — 特定用途制限地域
画 地 条 件	規 模 登記数量とほぼ同じ。 形 状 ほぼ長方形 間口奥行 間口（南西部）約6.5m*、奥行約20m *西側私道（下記参照）に接面する間口であり、物件2 に接面する部分はそのうち約2mである。 地 勢 西側私道とほぼ等高な平坦地である。	
接面道路の状況	西側：私道*1（幅員約5m、舗装）に接面する。 東側：里道*2（幅員約1.7m、舗装）に水路を介して接面する。 *1 当該私道は物件2とその北側隣接地（地番22番14）から構成されているが建築基準法上の道路ではない。物件1上の物件3は、当該私道の一部である物件2を敷地延長部分として建築確認を受けている。 *2 当該里道は建築基準法上の道路ではない。	
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） 西側は戸建住宅、南側は暗渠水路を介して戸建住宅、北側は暗渠水路を介して農地、東側は水路・里道等を介して墓地である。	
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	琴電長尾線「水田」駅の南東方約500m（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、国道11号東バイパスの南側に位置する住宅地域であり、対象物件は地域内の準幹線市道沿いに開発された新規分譲住宅地である。周辺地域は旧市街化調整区域であり農地が多い地域であったが近年住宅地開発が進んでいる。	
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（非線引） 指定なし 60% 100% — 特定用途制限地域
画 地 条 件	規 模 登記数量とほぼ同じ。 形 状 帯状 間口奥行 間口（西側）約5m、幅約2.5m、長さ約33m 地 勢 西側市道と等高な平坦地。	
接面道路の状況	西側：市道*（幅員約4.7m、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	物件2は、私道の一部として北側隣接地（地番22番14）と一体的に利用されている。物件2及び北側隣接地（地番22番14）には通行等を目的とする地役権が設定されている。 （現況調査報告書参照） 東側は物件1、南側は戸建住宅・暗渠水路である。	
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 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	令和7年1月5日新築 約1年 約29年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 鋼板葺 鋼板張、板張 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、クッションフロア等 オール電化 ー
床面積(現況)	登記数量とほぼ同じ。	
現 況 用 途 等	階層 現況用途 間取り	平家建 居宅 (別添のとおり)
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 新築後、未利用である。(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	・ 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。	

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）及び土地価格（物件2）

目的土地の建付地価格及び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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	30,000	0.90	256.50	1.00	6,926,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高松(県)－39

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/106 \div 30,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：－

◇地 域 格 差：100/106（街路条件等＋6%）

イ 個別格差：0.90（間口－10%）

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：1.00

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	30,000	0.05	85	－	128,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

上記物件1と同じ。

イ 個別格差：0.05（私道の一部として隣接地と一体利用されている：価値率5%）

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：－

(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	195,000	94.40	0.97	17,856,000

イ 現況延床面積：現況数量

ウ 現価率：経過年数1年、経済的残存耐用年数29年、残価率5%とした定額法と観察減価（特に必要なし）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{29}{1 + 29} \right] \times (1 - 0.05) \div 0.97$$

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
1	6,926,000	0.5	法定地上権	3,463,000

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	6,926,000	-3,463,000		1.0	0.6	2,080,000
2	128,000	—		1.0	0.6	80,000
3	17,856,000	+3,463,000	1.0	1.0	0.6	12,790,000
一括価格（合計）						14,950,000

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 [高松(県)－39]

所 在：高松市六条町字下川東192番8
価 格：31,800円/㎡
位 置：琴電長尾線「水田」駅 南方約400m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：380㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東5.3m市道
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60%、容積率100%
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物 件 1 4,508,757円
物 件 2 0円
物 件 3 ー 円（令和8年度より）

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。

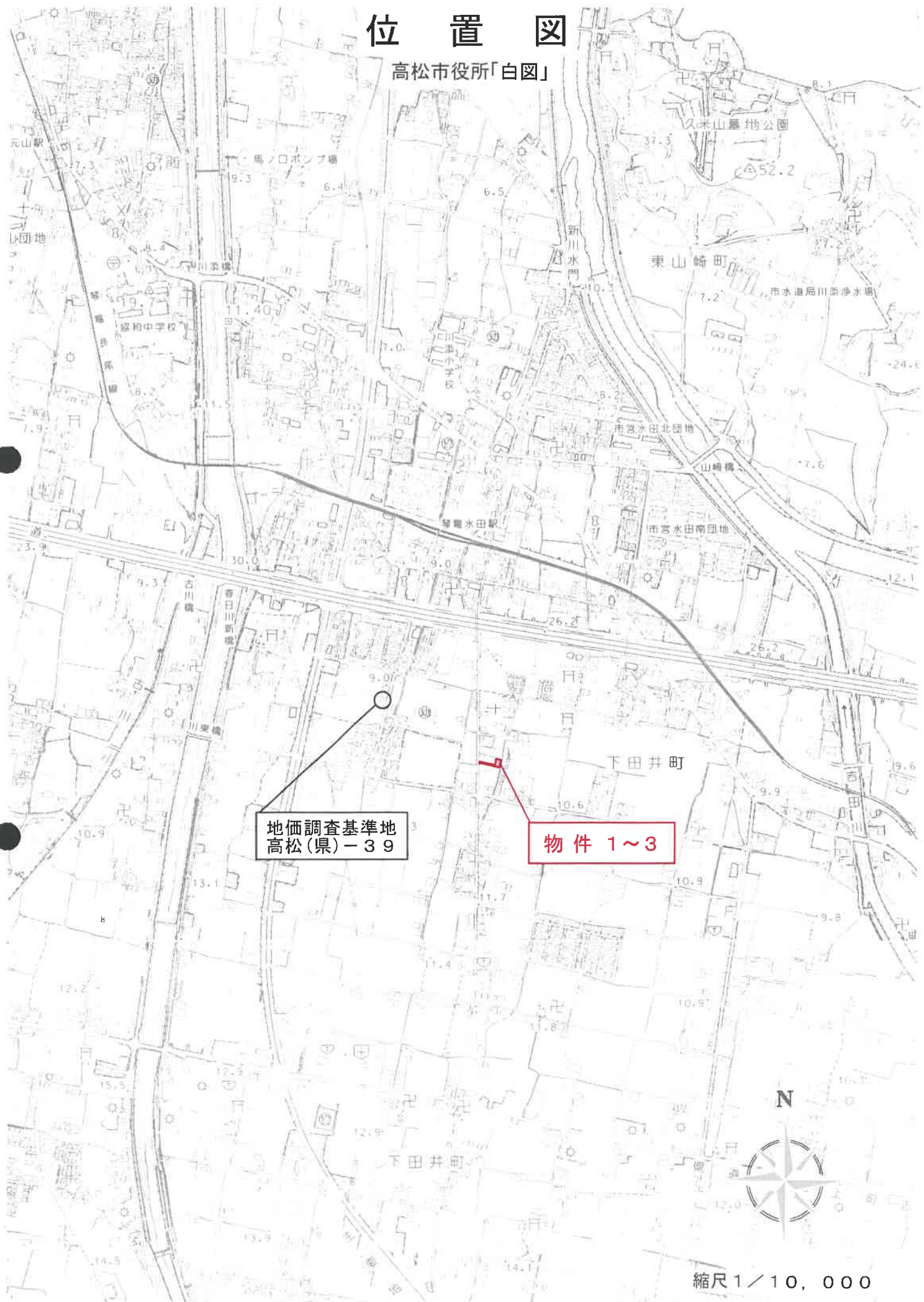
第7 附属資料の表示

- 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
- 6 建物間取図

以 上

位置図

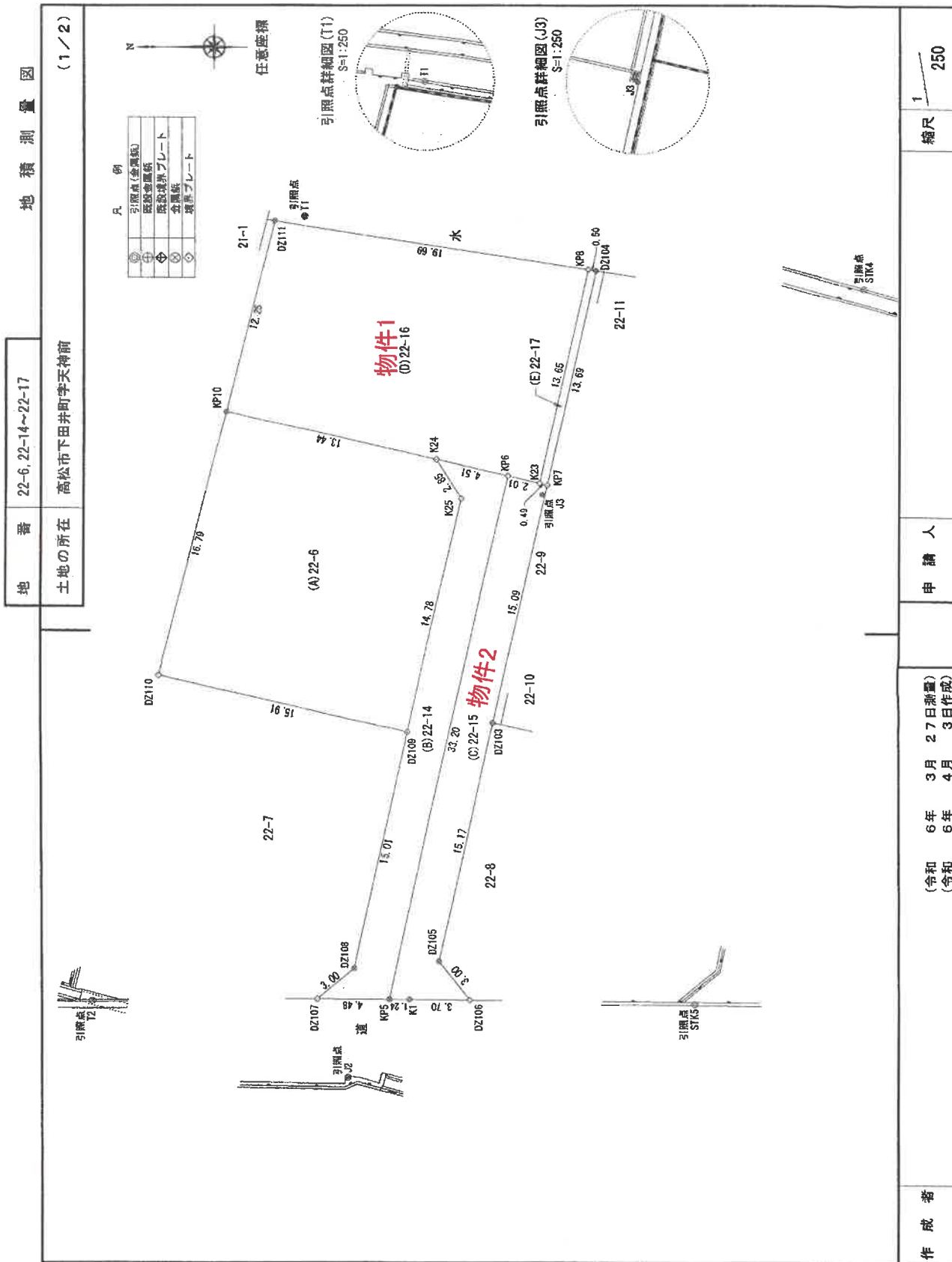
高松市役所「白図」



公 図 写



縮尺 1/500
地図 (法第14条第1項)



作成者

(令和6年3月27日測量)
(令和6年4月3日作成)

申請人

縮尺 1/250

地 番 22-6, 22-14~22-17

地 積 測 量 図 (2/2)

土地の所在 高松市下田井町宇天神前

地 番	種 別	X	Y	辺 長
K23	境界プレート	144167.796	54674.484	13.65
KP8	境界プレート	144164.760	54687.799	0.50
DZ104	既設境界プレート	144164.264	54687.722	13.69
KP7	境界プレート	144167.309	54674.373	0.49
倍面積		13.676970 m ²		6.83 m
面積		6.8384850 m ²		

*公 式 $A = 1/2 \times (X_2 - X_1) \times (Y_1 + Y_2)$

面積一覧表

地 番	面積
(A) 22-6	261.4881500 m ²
(B) 22-14	87.5224365 m ²
(C) 22-15	85.4378480 m ²
(D) 22-16	256.5008535 m ²
(E) 22-17	6.8384850 m ²
合 計	697.7877730 m ²

点 名	X座標	Y座標	種 別
T2	144195.589	54642.534	既設金属鉄
STK5	144158.178	54642.197	既設金属鉄
STK4	144147.859	54686.642	既設金属鉄
T1	144182.346	54691.080	既設金属鉄
J2	144179.684	54637.699	金属鉄
J3	144187.527	54673.755	金属鉄

界 界 点	引 照 点	距 離
J2	STK5	21.97
J2	STK5	18.62
J2	STK5	37.41
J2	STK5	5.48
J2	STK5	18.96
J2	STK5	38.53
J2	STK5	34.72
J2	STK5	21.73
J2	STK5	24.51
J2	STK5	36.50
J2	STK5	34.49
J2	STK5	41.91
J2	STK5	46.84
J2	STK5	38.82
J2	STK5	37.32
J2	STK5	38.65
J2	STK5	33.88
J2	STK5	52.27
J2	STK5	46.07

界 界 点	引 照 点	距 離
DZ104	STK4	16.44
DZ104	T1	18.39
KP8	STK4	16.94
KP8	T1	17.88
DZ111	STK4	36.59
DZ111	T1	1.89

座 標 求 積 表

地 番	種 別	X	Y	辺 長
DZ110	境界プレート	144191.446	54662.845	18.79
KP10	金属鉄	144187.270	54678.917	13.44
K24	境界プレート	144174.159	54875.931	2.85
K25	境界プレート	144172.640	54873.517	14.78
DZ109	境界プレート	144175.931	54659.105	15.91
倍面積		522.976300 m ²		261.48 m
面積		261.4881500 m ²		

地 番	種 別	X	Y	辺 長
DZ107	境界プレート	144181.625	54642.603	3.00
DZ108	金属鉄	144179.271	54844.463	15.01
DZ109	境界プレート	144175.931	54859.105	14.78
K25	境界プレート	144172.640	54873.517	2.85
K24	境界プレート	144174.159	54875.931	4.51
KP6	境界プレート	144169.756	54874.930	33.20
KP5	金属鉄	144177.140	54642.561	4.48
倍面積		175.044873 m ²		87.52 m
面積		87.5224365 m ²		

地 番	種 別	X	Y	辺 長
KP5	金属鉄	144177.140	54642.561	33.20
KP6	境界プレート	144169.756	54874.930	2.01
K23	境界プレート	144167.796	54874.484	0.49
KP7	境界プレート	144187.309	54674.373	15.09
DZ103	既設境界プレート	144170.666	54859.654	15.17
DZ105	金属鉄	144174.041	54844.880	3.00
DZ106	境界プレート	144172.185	54842.903	3.70
K1	既設金属鉄	144175.893	54642.549	1.24
倍面積		170.875696 m ²		85.43 m
面積		85.4378480 m ²		

地 番	種 別	X	Y	辺 長
KP10	金属鉄	144187.270	54678.917	12.25
DZ111	金属鉄	144184.223	54690.791	19.69
KP8	境界プレート	144164.760	54687.799	13.65
K23	境界プレート	144167.796	54874.484	2.01
KP6	境界プレート	144169.756	54874.930	4.51
K24	境界プレート	144174.159	54875.931	13.44
倍面積		513.001707 m ²		256.50 m
面積		256.5008535 m ²		

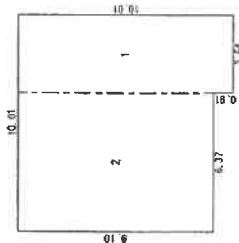
作 成 者 (令和 6 年 3 月 27 日測量) (令和 6 年 4 月 3 日作成)

申 請 人 縮尺 1

(縮小図)

各 階 平 面 図 建 物 図 面

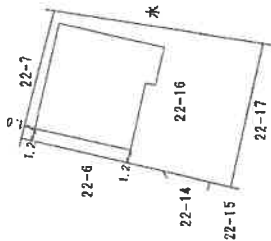
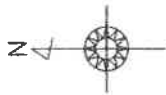
家 屋 番 号	2 2 番 1 6
建物の所在	高松市下田井町字天神前22番地16



求 積 表

- ① $3.64 \times 10.01 \approx 36.4364$
② $6.37 \times 9.10 = 57.9670$

合 計 94.4034
床面積 94.40 m²

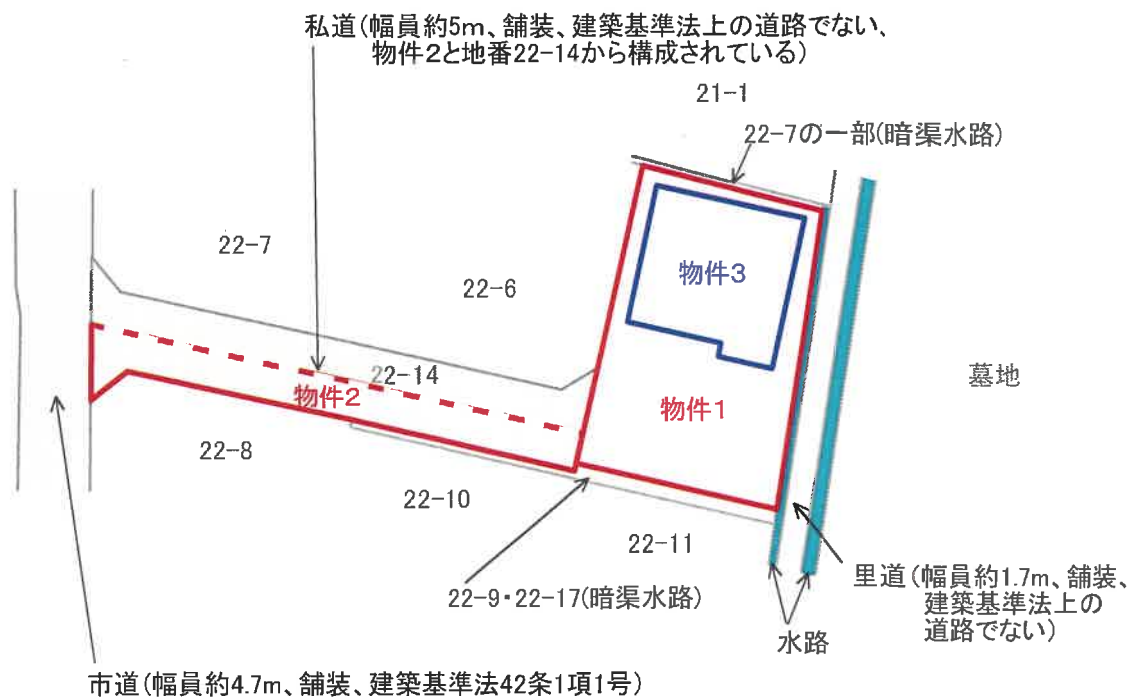
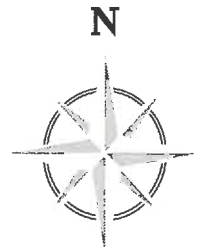


作 製 者	本町家屋調査士	(令和 7 年 1 月 5 日作製)	縮尺 1/250	申請 人	縮尺 1/500
-------	---------	--------------------	----------	------	----------

(縮小図)

土地建物位置関係図(略図)

物件1～3



※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



※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)