

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 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 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 令和 8年 1月21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 2月 4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 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, 2	1, 930, 000 1, 544, 000	一括	386, 000	45, 585	0
1	770, 000				
2	1, 160, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | さぬき市寒川町石田西字東天王 |
| | 地 番 | 9 1 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 9 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さぬき市寒川町石田西字東天王 9 1 0 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 9 1 0 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 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 3 0 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 9月18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

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 | さぬき市寒川町石田西字東天王 |
| | 地 番 | 9 1 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 9 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さぬき市寒川町石田西字東天王 9 1 0 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 9 1 0 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第25号
令和7年5月1日受理
令和7年6月6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 さぬき市寒川町石田西字東天王
地 番 910番3
地 目 宅地
地 積 399.94平方メートル

2 所 在 さぬき市寒川町石田西字東天王910番地3
家屋 番号 910番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 43.06平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	香川県さぬき市寒川町石田西910番地3		
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 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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 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

占有者及び占有権原 (物件2)			
占有範囲		■全部 () □	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(占有者B) □ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □所有権	
占有開始時期		平成29年11月1日	
最初の契約等	契約日	平成29年11月1日	
	期間	平成29年11月1日から □令和 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	令和 年 月 日から □ 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 住宅ローン相当額 (4万円・支払い時期は不明) □前払 () 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			
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	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1 私は本件建物の占有者です。本件物件の所有者 A とは、姓は違いますが兄弟です。現在、私は県外での仕事が多く、本件建物にいないことが多いです。 2 A は、平成 24 年 12 月に、伯父である前所有者 C から本件物件を購入して、平成 29 年 3 月ころまで居住していました。その後、平成 29 年 1 月ころから、私が居住することとなり、その代わり A から住宅ローンを私が支払っていくように言われました。住宅ローンの金額は、当初 6 万 5 000 円でしたが、支払いがきついで、今から 6 年くらい前に、銀行と協議し、4 万円の支払いにしてもらいました。 3 A は現在、高知県で居住しており、住民票のある高松市田村町には、A の知り合いの者が居住しています。私は A の現住所までは知りません。また、A は私が住宅ローンの支払いができず、本件物件が競売になっていることについては全く知りません。 4 本件物件 1 土地上の物置の中の荷物は C の物です。C は現在高松市の屋島に住んでおり庭師をしています。その道具を物置内やその近辺に置いています。また、私も毎年秋には、庭師の仕事を手伝っています。物件 2 建物内の動産類は、仏壇も含めて私の物です。A の物はありません。 5 物件 2 建物は、築後約 26 年を経過しています。玄関横の和室は、台風程度の風雨のときには雨漏りすることがあります。湯沸しはユノエースで、四国電力のレンタルです。契約者は C だと思います。台所は IH クッキングヒーターを設置しており、いわゆる電化住宅です。 6 本件物件付近には下水道はなく、浄化槽を設置していますが、水利組合への支払いはありません。

(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 本件建物の玄関の表札には、**B**の姓が表示されていた。また、**B**の陳述、現況から物件の占有関係は、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。なお、本件物件1の土地への進入路は、前面道路から上り勾配となっており、土地上には、石灯籠が2基置かれているほか、多くの岩が置かれていたり、埋設されている状況であった。また、物件1の南西側には岩で作られた池のようなものも存在していた。
 - 3 さぬき市役所での調査によると、本件土地は非線引都市計画区域内に存在し、北側を幅員約4.3メートルの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。なお、西側は、幅員約3メートル弱の水路がある。
 - 4 物件1の土地と周囲との境界については、現況上ほぼ明らかである。14条1項地図及び地積測量図が存在している。
 - 5 物件2建物については、経年（築後約26年経過）劣化が認められる。**B**によると、玄関横の和室は、台風程度の風雨時には雨漏りがあるとのことであった。現在は、**B**が一人で居住しており、建物内の動産類は全て**B**の所有物であるが、物置内の荷物は**C**の所有物であるとのことである。給湯設備については、四国電力によると、令和5年7月20日に賃貸借契約終了となっており、現在は**A**の所有物であると思料される。また、台所はIHクッキングヒーターを設置しており、いわゆる電化住宅である。
 - 6 **B**は、平成29年11月1日、本件物件で居住を開始し、**A**に代わって住宅ローンを支払っていたとのことであり、住宅ローン相当額（現在4万円）を賃料額とする賃貸借関係にあるものと思料する。
 - 7 本件物件付近には下水道はなく、浄化槽を設置しているが、放流料等の水利組合への支払いはないとのことである。
- ※ 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5月2日(金) 15:50-16:00	高松法務局	周辺土地調査等
令和7年5月2日(金) 16:35-16:45	所有者宅	所有者から聴取(不在)
令和7年5月8日(木) 10:55-11:05	所有者宅	所有者から聴取(不在)
令和7年5月8日(木) 12:20-12:40	物件所在地	物件確認、占有調査、接道外観等調査
令和7年5月8日(木) 12:50-13:00	高松法務局寒川出張所	周辺土地調査等
令和7年5月8日(木) 13:20-13:40	さぬき市役所	公法上の規制等調査
令和7年5月8日(木) 13:55-14:05	広域水道企業団東讃ブロック統括センター	給水管等調査
令和7年5月8日(木) 14:20-14:30	長尾土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年5月13日(火) 15:35-15:45	当庁	占有者 B から聴取(電話)
令和7年5月23日(金) 13:30-14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、評価人同行
令和7年5月27日(火) 9:15-9:30	さぬき市役所	占有調査(住民票調査)
(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 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させ、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。		

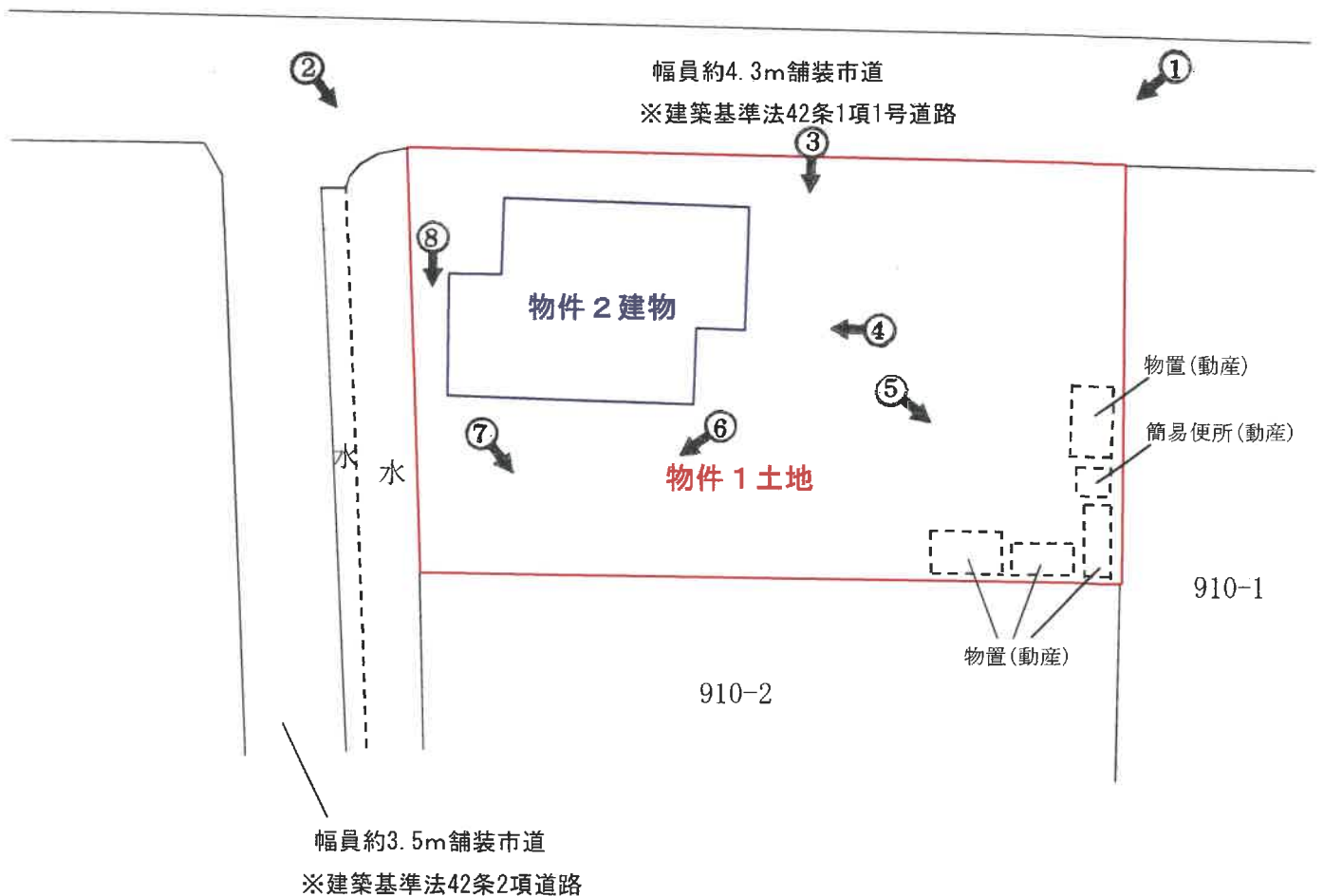
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5月28日(水) 13:10-13:30	四国電力株式会社 カスタマーセンター	レンタル品契約調査
令和7年5月28日(水) 17:40-18:10	携帯電話	占有者 B から聴取 (電話)
令和7年6月3日(火) 13:30-13:45	四国電力株式会社 カスタマーセンター	レンタル品契約調査
(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5月23日 目的物件は不在であったので、立会人 D を立ち会わせ、B から借り受けた鍵を使用して解錠し、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

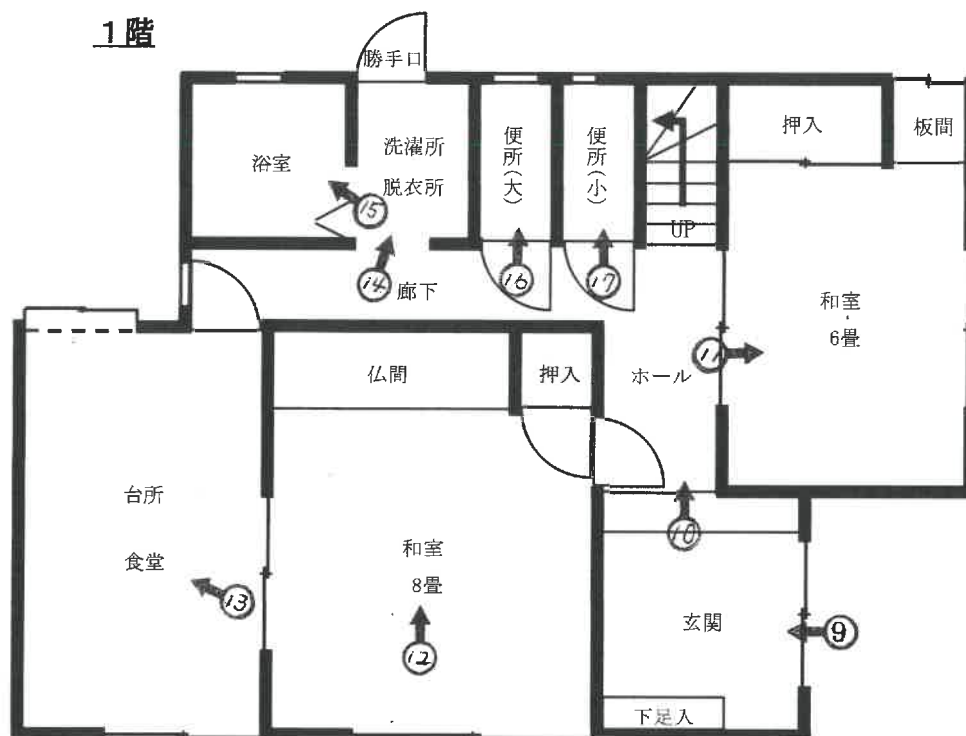


(注) 概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

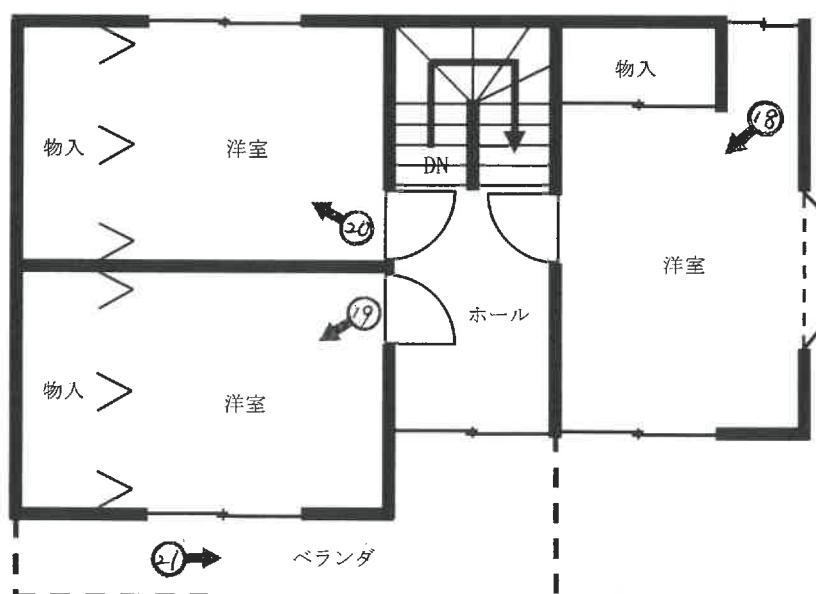
←○ 写真撮影位置・方向

(8 枚目)

建物間取図(概略)



2階



(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。

物件 2 建物

←○ 写真撮影位置・方向

(9 枚目)

1



本件物件の外観

2



本件物件の北西側の状況

3



物件 1 への進入路の状況（上り勾配）

4



物件 1 中央部付近の状況

5



物件1 南東側の状況

6



物件1 南西側の状況

7



物件1 南西側池の状況

8



物件1 西側の状況

9



物件2 玄関内の状況

10



物件2 玄関ホールの状況

11



物件2 1階北東側和室の状況

12



物件2 1階中央和室の状況

13



物件 2 1 階台所・食堂の状況

14



物件 2 1 階洗脱衣所・洗濯所の状況

15



物件2 1階浴室の状況

16



物件2 1階トイレ（大）の状況

（ 17 枚目）

17



物件2 1階トイレ（小）の状況

18



物件2 2階東側洋室の状況

19



物件 2 2階南西側洋室の状況

20



物件 2 2階北西側洋室の状況



物件2 ベランダの状況

令和7年(ケ)第25号
令和7年9月1日受理
令和7年9月12日提出



補充現況調査報告書

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 さぬき市寒川町石田西字東天王

地 番 910番3

地 目 宅地

地 積 399.94平方メートル

2 所 在 さぬき市寒川町石田西字東天王910番地3

家屋 番号 910番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 43.06平方メートル



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C(前所有者)	1 私は本件物件の前所有者です。 2 本件物件は、土地、建物、土地上の物置や石灯籠、物置内の動産、物置付近の脚立、簡易トイレも含めて、全てAに売却しました。今契約書は手元にありませんが、契約書上もそのような記載になっていたと思います。Bはそのあたりの事情は、十分把握できていないと思います。 3 物置内の道具等は、私が庭師の仕事をしていたときの物ですが、現在は片目を悪くし、庭師の仕事もできなくなりました。買受人が物置やその中の物等が不要な場合、私としては処分してもらってもかまいませんが、それはAに確認していただきたいと思います。なお、簡易トイレは新品で、一度も使ったことはありません。 4 庭の中ほどに、植木の散水用として、井戸水の吸い上げポンプがあると思います。ポンプは壊れているかもしれませんが、修理又は取り換えをすれば、使用できると思います。 5 私が住んでいたときも、浄化槽を設置し水路に流していましたが、水利組合への費用負担はありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■

- 1 **A**に電話連絡をしたところ、携帯電話は現在使われていないとのアナウンスであり、居住地あて書面にて照会文書を郵送したが何ら応答がなく、**A**から話を聞くことはできなかった。
- 2 **C**に確認したところ、本件物件は、土地、建物、土地上の物置や石灯籠、物置内の動産、物置付近の脚立、簡易トイレも含めて、全て**A**に売却したとのことであり、契約書上もそのような記載になっていたと思う、とのことであった。
- 3 **A**から話を聞くことはできなかったが、本件物件1 土地上の物置等や物置内の荷物は、**A**の所有物であると思料される。
- 4 本件物件には、浄化槽を設置しているが、**C**の話でも、放流料等の水利組合への支払いはないとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

令和7年（ケ）第25号
令和7年5月23日 現地調査
令和7年6月4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2,760,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,100,000円
物件2（建物）	金1,660,000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	現況
1	所在地 地積	さぬき市寒川町石田西字東天王 910番3 宅地 399.94m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	さぬき市寒川町石田西字東天王 910番地3 910番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 66.24m ² 2階 43.06m 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	J R 高徳線「神前」駅の南西方約1.9km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	さぬき市南部の寒川町石田西地区に位置し、農地の中に農家住宅、一般住宅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 399.94㎡（登記） 間 口 約26m 奥 行 約15.5m 形 状 ほぼ長方形 地 勢 ほぼ平坦であるが、庭園状部分は起伏がある。間口部分は スロープ状となっている。	
接面道路の状況	北側現況幅員約4.3m舗装市道にほぼ等高ないし0.8m程度高く接面。 道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項1号の適用道路である。 西側に現況幅員約3.5m舗装市道があるが、天井3m弱の水路が介在するため利用はできない。 道路は市道認定されており、建築基準法第42条第2項の適用道路であるが、上記水路が介在しセットバックは不要である。	
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、西側道路・水路を介して農地、南側住宅、北側道路を介して電力鉄塔及び更地等である。	
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	・ 土壌汚染について、登記記載事項、過去の住宅地図による地歴調査、聞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。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、さぬき市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。 ・ 敷地内には庭園状部分があり、池状のもの、大きな岩、石灯籠等が存する。また、雑草木が繁茂している箇所がある。	

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11年3月1日新築 経過年数 約26年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル吹付等 内 壁 ビニルクロス、ジュラク等 天 井 ビニルクロス、プリント合板等 床 フローリング、タタミ等 設 備 電気・給排水設備 その他 オール電化住宅である。
床面積（現況）	1階66.24㎡、2階43.06㎡、合計109.30㎡である。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 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	普通
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。 ・玄関横の和室は、台風程度の風雨時に雨漏りがあるとの事であった。

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	11,900	0.86	399.94	1.0	4,093,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 さぬき-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$11,200\text{円}/\text{㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/93 \div 11,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正の必要はない。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：地勢-10%(0.90)、鉄塔近接-5%(0.95) $0.90 \times 0.95 \div 0.86$

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	187,000	109.30	0.05	1,022,000

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

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5%(0.05)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、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	4,093,000	0.50	法定地上権	2,047,000

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	4,093,000	- 2,047,000		0.9	0.6	1,100,000
2	1,022,000	+ 2,047,000	1.0	0.9	0.6	1,660,000
一括価格 (合計)						2,760,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：大きな岩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（さぬき－3）

所 在：さぬき市寒川町石田東字東原甲1329番1
価 格：11,200円／m²
位 置：J R 高德線「神前」駅の南方約2.9km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：625m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側4.5m市道
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：農家住宅、農地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 3,359,496円
物件2 2,416,344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

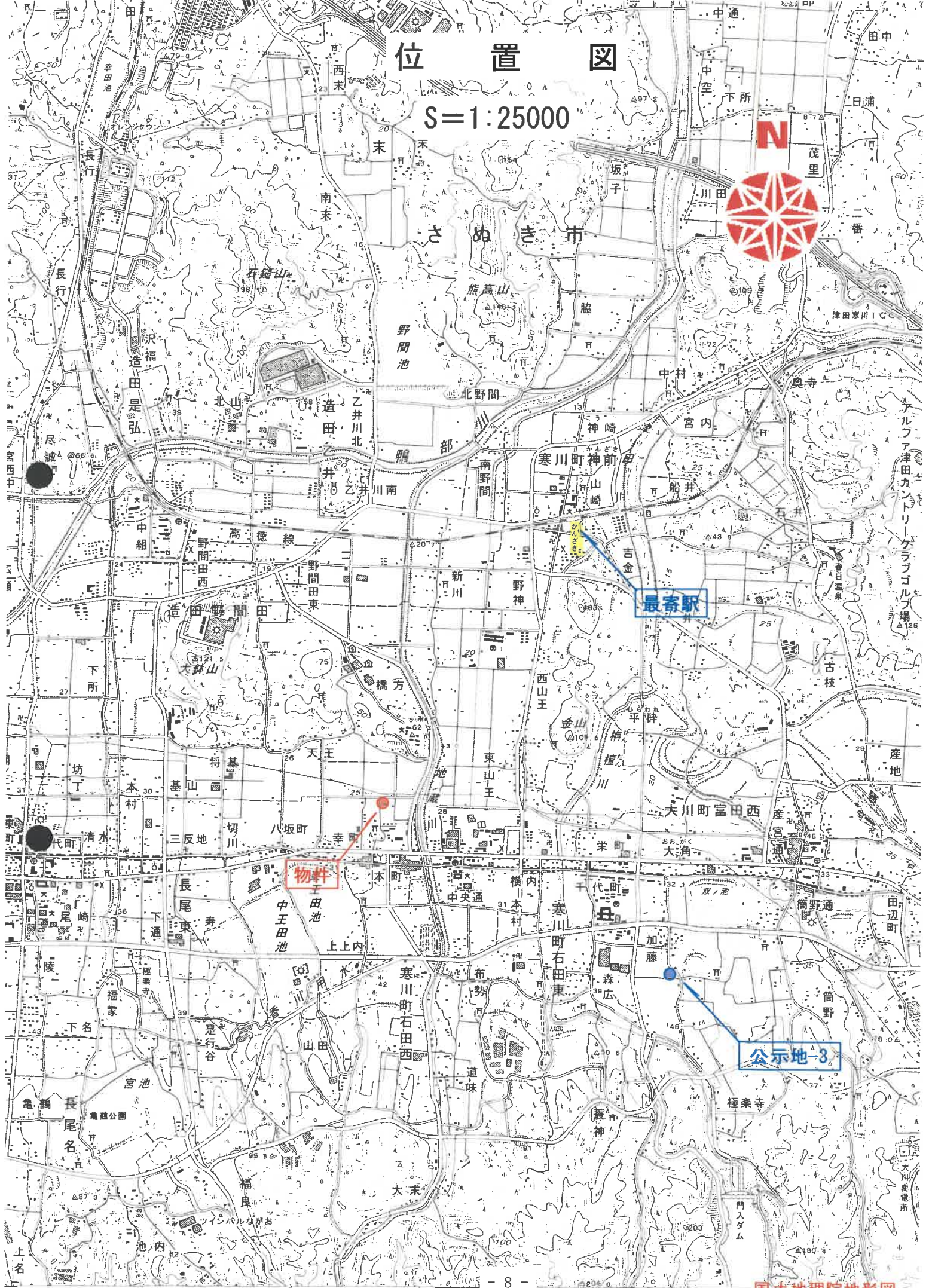
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図

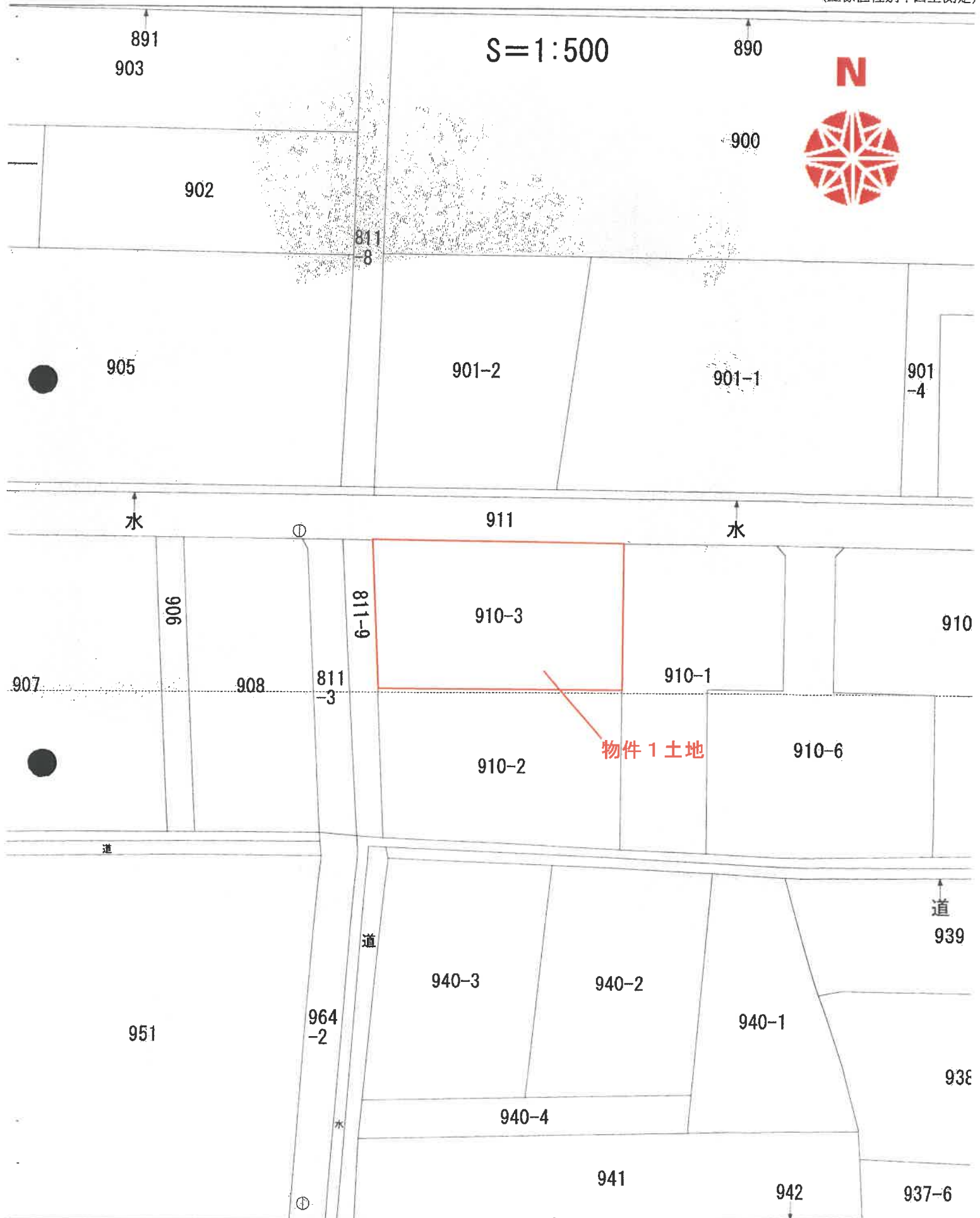
S=1:25000

N



公 図 写

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

2110395

地積測量図

地番 910-1, 2, 3

土地の所在 大井郡東川町石田西字東天王

さぬき市東川町石田西

前910
新910-1~7

910-2 求積

$$\begin{aligned} ① & 29.02 \times 14.13 \times 0.5 = 205.0263 \\ ② & 29.02 \times 13.43 \times 0.5 = 194.8693 \\ & \text{計 } 399.8956 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

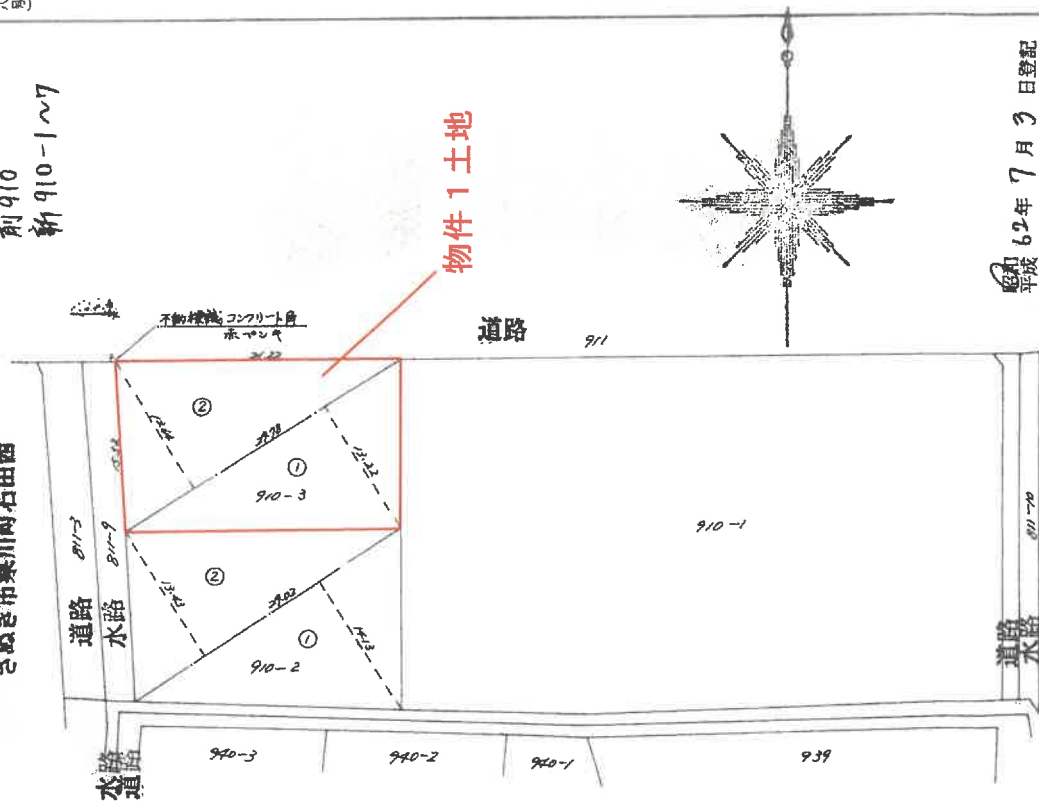
物件 1 土地

910-3 求積

$$\begin{aligned} ① & 29.78 \times 13.22 \times 0.5 = 196.8458 \\ ② & 29.78 \times 13.69 \times 0.5 = 203.0996 \\ & \text{計 } 399.9454 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

910-1 求積

$$2588 - 399.8956 - 399.9454 = 1788.1590 \text{ m}^2$$



作製者

土地家屋調査士

昭和62年7月2日作製

(香川県土地家屋調査士会印)

申請人

縮尺

1/500

昭和62年7月3日登記
平成

登記年月日 平成11年3月2日

0182220

各階平面図

家屋番号 910-3

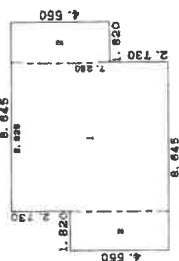
建物平面図

建物の所在 大川郡栗川町石田字東天王 910番地3

さぬき市栗川町石田西

(附図六号一四・五)

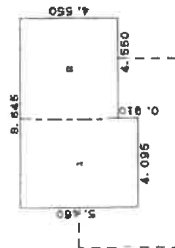
1階



求積表

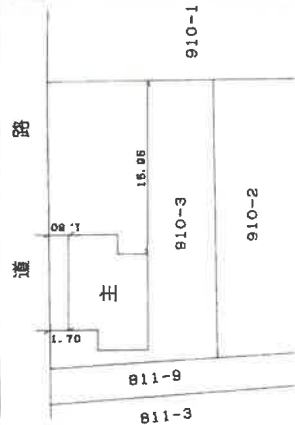
1 6.825 x 7.280 = 49.686000
2 1.820 x 4.550 = 8.281000
3 1.820 x 4.550 = 8.281000
合計 66.248000
床面積 66.24㎡

2階



求積表

1 4.095 x 5.460 = 22.358700
2 4.550 x 4.550 = 20.702500
合計 43.061200
床面積 43.06㎡



昭和 平成 11年 3月 2日 登記

作製者

5番地

成11年 3月 1日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件2建物

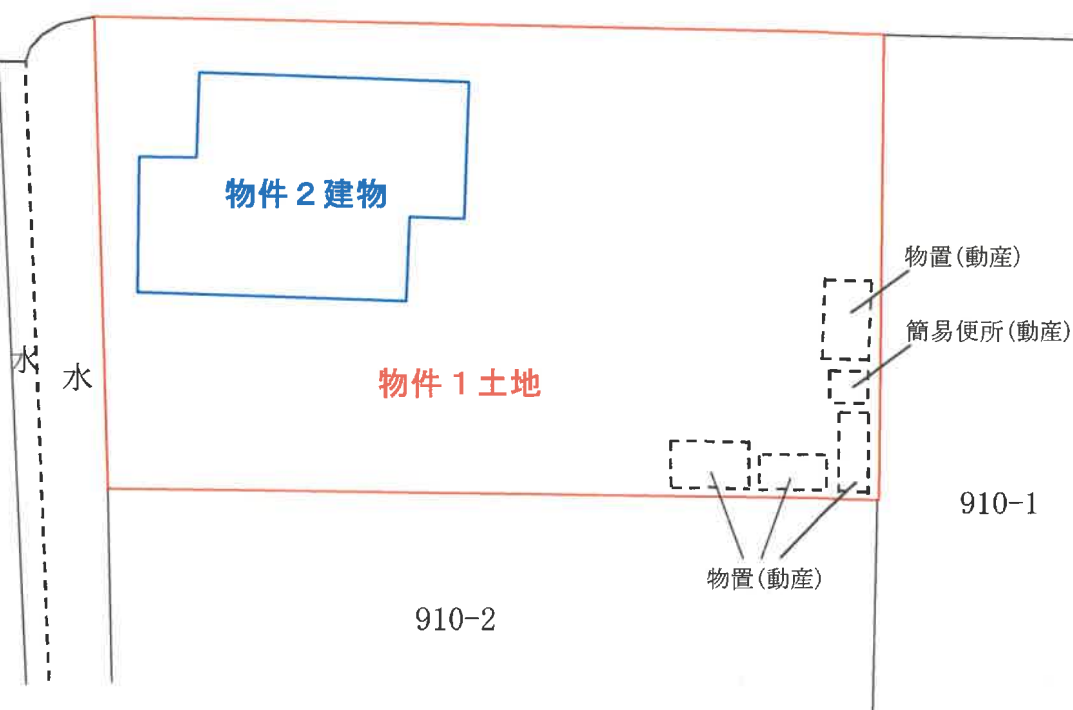
原図を約70%に縮小

土地建物位置関係図(概略)

S≒1:250



幅員約4.3m舗装市道
※建築基準法42条1項1号道路



幅員約3.5m舗装市道
※建築基準法42条2項道路

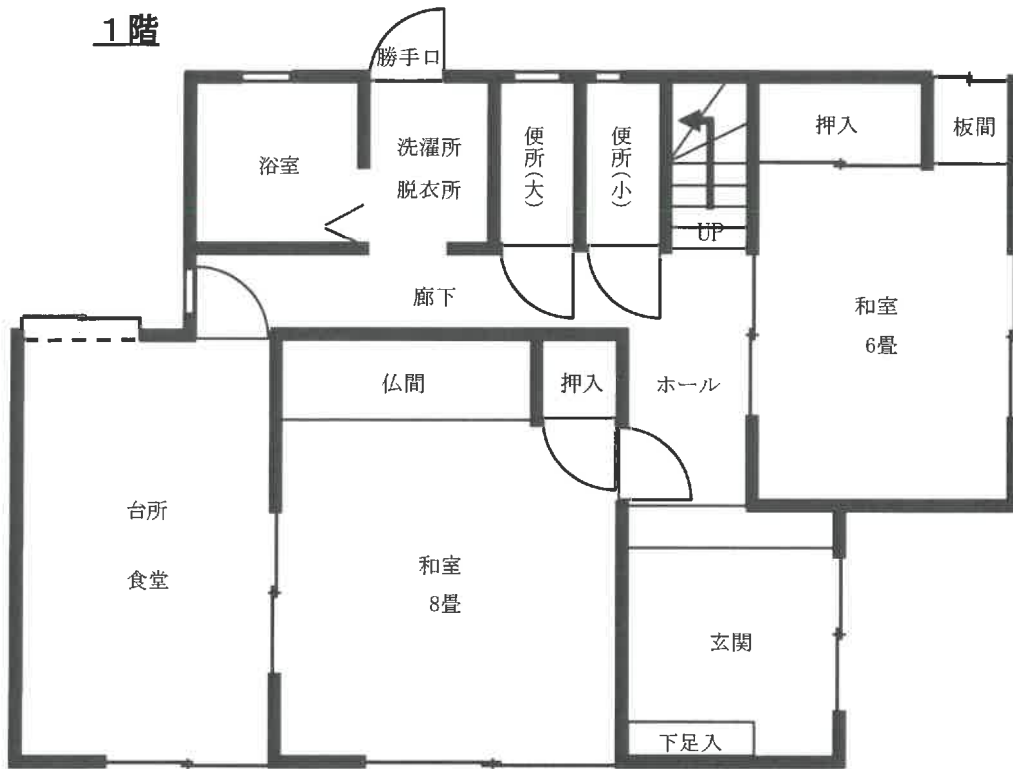
(注) 概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

建物間取図(概略)

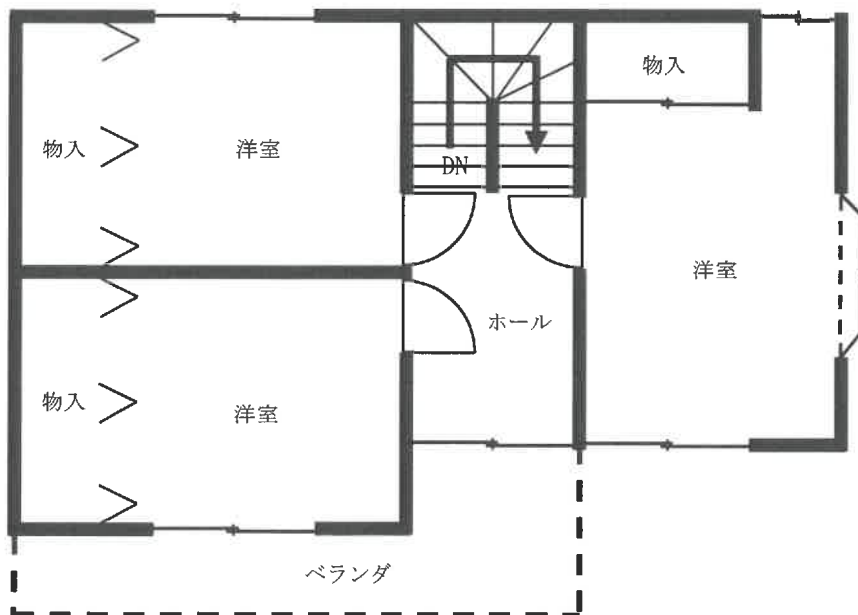
N



1階



2階



(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。

物件2建物