

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 23 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 8 年 2 月 13 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 20 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 11 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 2 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 4 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 8 年 1 月 23 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）
3, 4	2, 690, 000 2, 152, 000	一括	538, 000	41, 460	0
3	1, 240, 000				
4	1, 450, 000				



物 件 目 録

- 3 所 在 東かがわ市松原字新町
 地 番 73 番
 地 目 宅地
 地 積 410.94 平方メートル
- 4 所 在 東かがわ市松原字新町 73 番地
 家屋 番号 73 番
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 91.67 平方メートル
 2 階 36.10 平方メートル

(現況)

- 構 造 木造スレート・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 239 平方メートル
 2 階 約 54 平方メートル

物件 4 主たる建物及び附属建物符号 1 は一体建物である。

(附属建物)

- 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 99.27 平方メートル

(現況)

物件 4 主たる建物及び附属建物符号 1 は一体建物である。



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	コンクリートブロック造鋼板葺平家建
床 面 積	約5平方メートル



物 件 明 細 書

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 松 家 由 奈

1 不動産の表示

【物件番号 3, 4】

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 4】

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 3】

東側線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

3 所 在 東かがわ市松原字新町
 地 番 7 3 番
 地 目 宅地
 地 積 4 1 0 . 9 4 平方メートル

4 所 在 東かがわ市松原字新町 7 3 番地
 家屋 番号 7 3 番
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 1 . 6 7 平方メートル
 2 階 3 6 . 1 0 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 2 3 9 平方メートル
 2 階 約 5 4 平方メートル

物件 4 主たる建物及び附属建物符号 1 は一体建物である。

(附属建物)

符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 9 9 . 2 7 平方メートル

(現況)

物件 4 主たる建物及び附属建物符号 1 は一体建物である。



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造鋼板葺平家建

床 面 積 約5平方メートル



令和7年(ケ)第76号
令和7年10月21日受理
令和7年11月11日提出



現況調査報告書

(物件3, 4)

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

- 3 所 在 東かがわ市松原字新町
 地 番 73番
 地 目 宅地
 地 積 410.94平方メートル
- 4 所 在 東かがわ市松原字新町73番地
 家屋 番号 73番
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 91.67平方メートル
 2階 36.10平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 99.27平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東かがわ市松原73番地		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地（物件 3） ☐ 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4		
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） 年月日不詳の、1階北端南西角付近のLDKを附属建物符号1と行き来できるように増改築し合体状態となり、下記のとおりとなっている ☐ 種類： ☒ 構造：木造スレート・瓦葺2階建 ☒ 床面積：1階 約239㎡ 2階 約54㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：倉庫 構造：コンクリートブロック造鋼板葺平家建 床面積：約5㎡ }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（亡A相続財産管理人弁護士D） ☐ その他の者 上記の者が本建物を家財道具類を残置した空き家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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (有限会社田中白雲堂の 元破産管財人弁護士)	1 私は本件の債務者である有限会社田中白雲堂の破産手続きの際には、破産管財人を務めていました。令和元年には破産手続きは終結しました。 本事件では、債務者有限会社田中白雲堂の特別代理人を務めています。
■D (亡 A 相続財産管理人)	1 私は亡 A 相続財産管理人を平成30年から務めています。本件物件3、4土地建物は亡 A 相続財産の所有ですので、私が管理をしている状態です。 2 競売で売却された場合には、建物の中の動産類については所有権の放棄をするので、買受人の方で処分していただければ幸いです。
■B (亡 A の妻)	1 私は亡 A の妻です。 2 物件4建物では、夫の母が平成29年まで住んでいましたが、亡くなった後は誰も利用していません。ずっと家財道具類を置いた空き家状態となっています。

(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枚目記載のとおり認めた。
 - 2 東かがわ市役所及び香川県長尾土木事務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区域に存在し、北側を幅員約6mの香川県道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。
 - 3 物件3土地の範囲については、東側線を除き明らかである。14条1項地図は存在している。
 - 4 物件4建物については、経年（築後、主である建物：約60年（固定資産公課証明書による）、附属建物符号1：約54年、それぞれ経過）劣化が見受けられ、全体的に損傷箇所が散見される。特に床には全体的に緩くなっている箇所が、また、天井には雨漏り箇所等が散見される。更に、主である建物部分2階の東面外壁は剥がれている箇所が見受けられる。加えて、物件3土地北東側の駐車場の開閉扉が東側の片方が壊れて取り外されている状態にある。

物件4建物の主である建物と附属建物符号1は、年月日は不詳であるが、主である建物のLDKを増築した際に、内部で行き来できるように改築されている。附属建物符号1にも玄関が存在するものの、中庭に出入りすることしかできず外部との行き来はできない状態である。このことからすると、主である建物と附属建物符号1は合体状態にあるものと思料される。

物件4附属建物符号1部分の西側屋根及び庇が、上空で西側隣地（71番2）に越境している可能性のあることが窺われる。また、物件4主である建物部分の北側面外壁に取り付けられている看板が北側の開渠水路（法定外公共物）に上空で越境していることが窺われる。
 - 5 東かがわ市事業部都市整備課での調査では、「本件物件3土地北側の北側県道には、都市下水路が埋設されています。この都市下水路は、下水道ではないので汚物を流すことはできません。雨水等を流すためのものです。」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22日(水) 16:00-16:20	物件所在地 (物件3, 4)	接道外観等調査
令和7年10月22日(水) 17:00-17:20	物件所在地 (物件1, 2)	接道外観等調査
令和7年10月27日(月) 15:10-15:30	さぬき市役所	公法上の規制等調査
令和7年10月27日(月) 16:00-16:10	さぬき市長尾東 香川県長尾土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年10月27日(月) 16:25-16:55	法務局(寒川出張所)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年10月29日(水) 14:30-16:00	物件所在地 (物件3, 4)	立入調査 評価人同行
令和7年10月29日(水) 16:10-16:40	東かがわ市湊 東かがわ市役所	公法上の規制等調査
令和7年10月29日(水) 17:00-17:20	さぬき市寒川町石田西 所有者B現住所地	面会できなかった
令和7年10月29日(水) 18:00-18:10	携帯電話	所有者Bから事情聴取
令和7年11月8日(土) 9:20-10:20	物件所在地 (物件1, 2)	立入調査(共有者B立会) 評価人同行
令和7年11月10日(月) 14:00-14:20	さぬき市津田町津田 香川県広域水道企業団東 讃ブロック統括センター	上水道関係調査
令和7年11月10日(月) 14:40-15:00	東かがわ市役所	下水道関係調査

令和7年11月10日(月) 15:10-15:30	物件所在地 (物件3, 4)	近隣住民から事情聴取 現地で道路のマンホール確認
令和7年11月10日(月) 15:40-16:00	東かがわ市役所	下水道関係再確認
令和7年11月10日(月) 16:30-16:50	さぬき市役所	公法上の規制等調査

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
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。

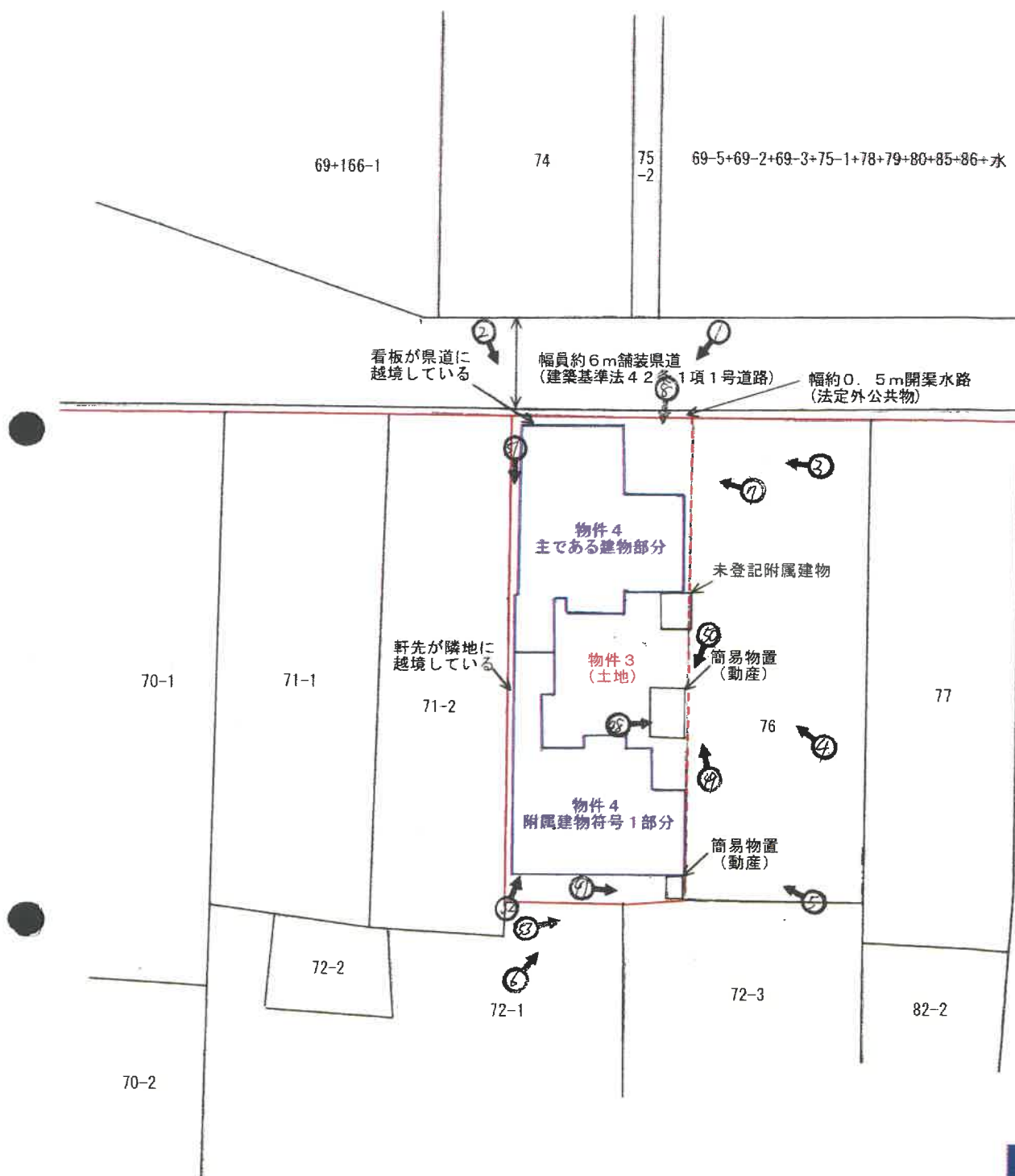
☒ 令和 7年10月29日
目的物件(物件3, 4)は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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 (概略図)



N



S ≒ 1:400

※概測に基づく概略図であり、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、現況及び公図等に基づいて記載している。

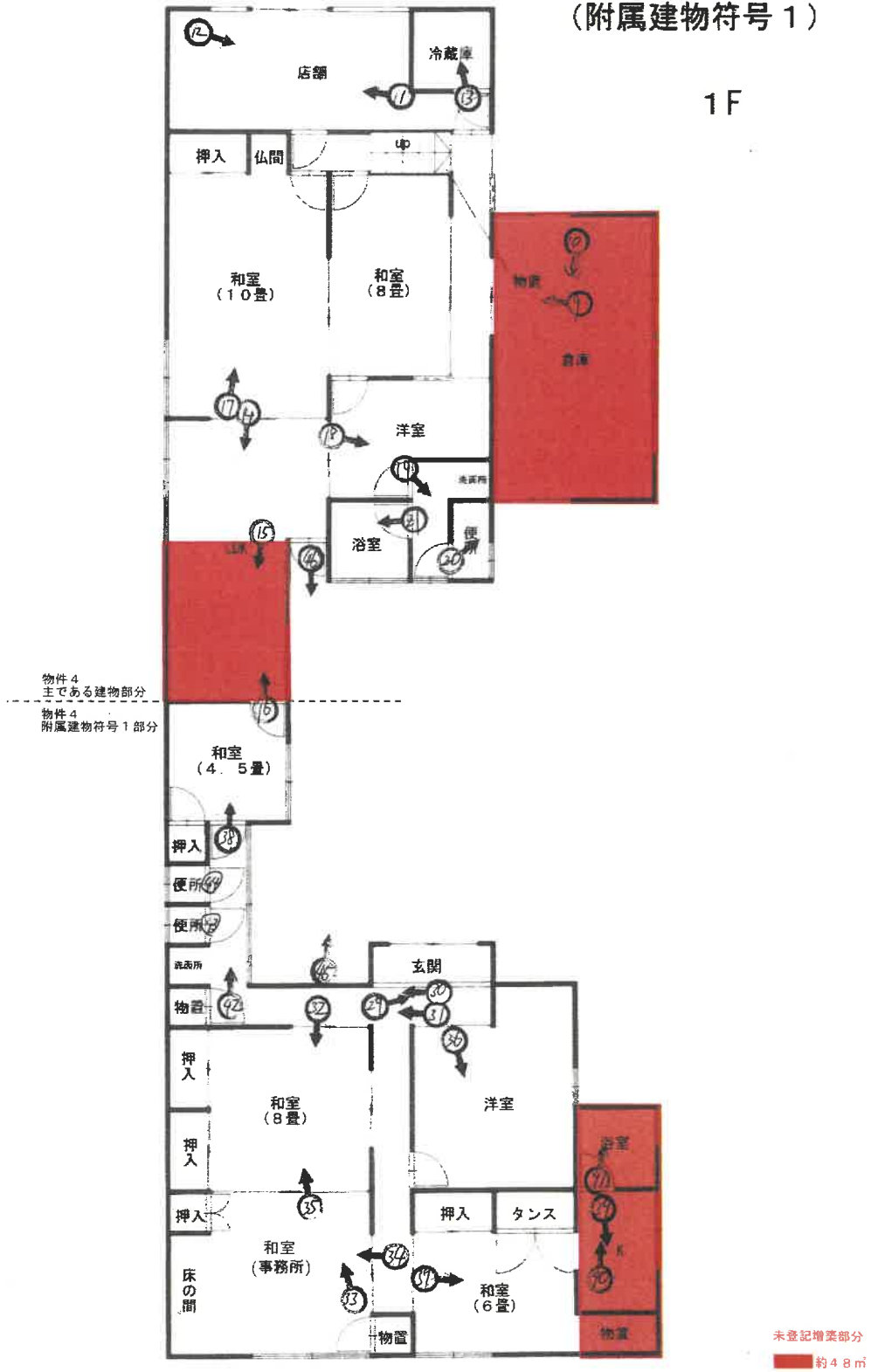
(7 枚目)

写真撮影位置・方向

建物間取図
(概略図)

物件 4
(主である建物)
(附属建物符号 1)

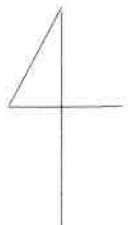
1F



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

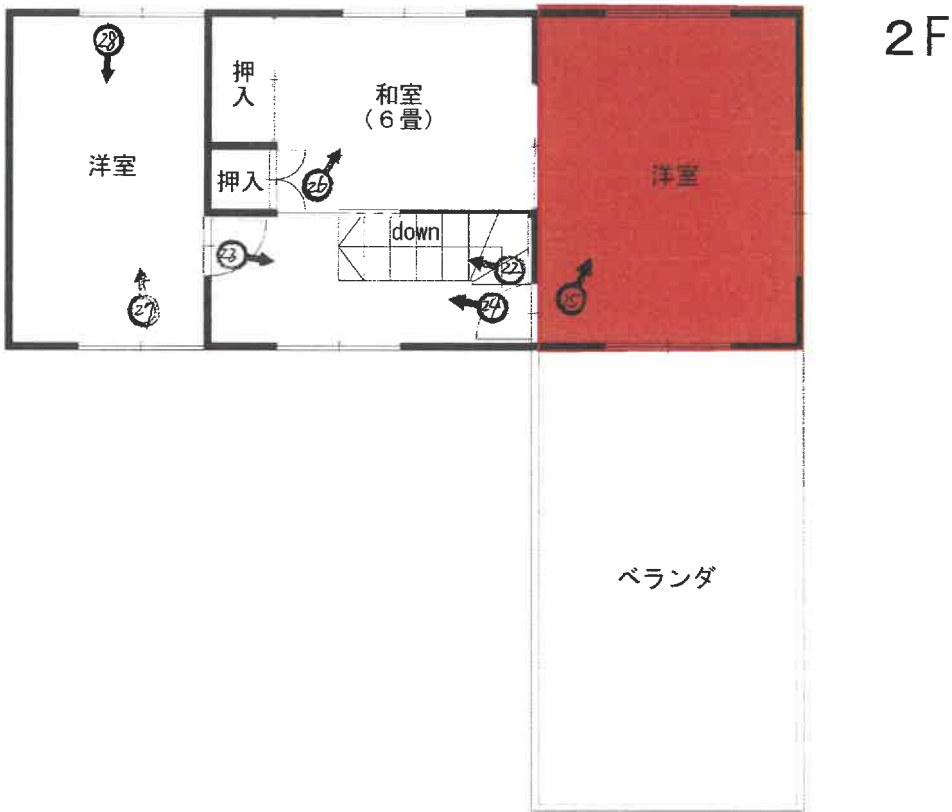
(8 枚目)

写真撮影位置・方向



建物間取図
(概略図)

物件 4
(主である建物)
(附属建物符号 1)

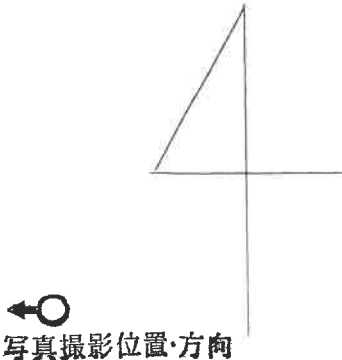


未登記増築部分

約 18 m²

(9 枚目)

※概略図であり、現況と相違する場合がある。



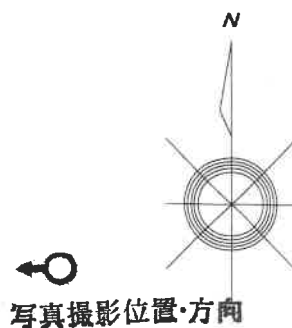
建物間取図
(概略図)

物件 4
(未登記附属建物符号 2)



(10 枚目)

※概略図であり、現況と相違する場合がある。



1



受命物件の状況

県道に上空で越境している看板

物件 4

物件 3

2



物件 3 土地北側境界付近の状況

県道（建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路）

3



物件 4 主である建物部分東面の状況

物件 4 主である建物部分

物件 4 未登記附属建物

スチール製物置（動産）

4



物件 4 主である建物部分及び物件 4 附属建物符号 1 部分の東面の状況

物件 4 附属建物符号 1 部分



物件 4 主である建物部分の 2 階東側洋室

外壁が剥がれている箇所

7



物件 4 主である建物部分東面の状況

8



物件4主である建物部分北東側駐車場付近の状況

物件4主である建物部分1階玄関前の和室

9



物件4主である建物部分北東側玄関周りの状況

10



物件4主である建物部分東側の倉庫（増築部分）の状況

1 1



物件 4 主である建物部分 1 階北端の店舗部分の状況

1 2



物件 4 主である建物部分 1 階北端の店舗部分の状況



物件4主である建物部分1階北端の店舗部分東側冷蔵庫内の状況

1 4



物件 4 主である建物部分 1 階 D K の状況

1 5



物件 4 主である建物部分 1 階キッチンの状況



物件4主である建物部分1階DKの状況

1 7



物件 4 主である建物部分 1 階北端の店舗南側西和室の状況

1 8



物件 4 主である建物部分 1 階玄関前和室南側洋室の状況

19



物件4主である建物部分1階南東角の洗面所及びトイレ前の状況

20



物件4主である建物部分1階南東角のトイレの状況

2 1



物件 4 主である建物部分 1 階南東側の浴室の状況

2 2



物件 4 主である建物部分の階段の状況

2 3



物件 4 主である建物部分 2 階の階段ホールの状況

2 4



物件 4 主である建物部分 2 階の階段ホールの状況

2 5



物件 4 主である建物部分 2 階東側洋室（増築部分）の状況

2 6



物件 4 主である建物部分 2 階中の和室の状況

27



物件4主である建物部分2階西側洋室の状況

28



物件4主である建物部分2階西側洋室の状況



物件4 附属建物符号1 部分の玄関付近の状況

30



物件4附属建物符号1部分の玄関前東西廊下の状況

31



物件4附属建物符号1部分の玄関前東西廊下の天井の雨漏り痕の状況

3 2



物件 4 附属建物符号 1 部分の西側和室 2 間の状況

3 3



物件 4 附属建物符号 1 部分の西側和室 2 間の状況

3 4



物件 4 附属建物符号 1 部分の西側南和室（事務所）の状況

3 5



物件 4 附属建物符号 1 部分の西側北和室の状況

3 6



物件 4 附属建物符号 1 部分の東側北洋室の状況

3 7



物件 4 附属建物符号 1 部分の東側和室の状況



物件4 附属建物符号1 部分の北側和室の状況

39



物件4 附属建物符号1 部分の東端キッチン周りの状況

40



物件4 附属建物符号1 部分の東端キッチン北の浴室出入口付近の状況

4 1



物件 4 附属建物符号 1 部分の東端キッチン北の浴室の状況

4 2



物件 4 附属建物符号 1 部分のトイレ前廊下の状況

4 3



物件 4 附属建物符号 1 部分のトイレの状況

4 4



物件 4 附属建物符号 1 部分のトイレの状況

4 5



物件 4 附属建物符号 1 部分の北側中庭の状況

4 6



物件 4 附属建物符号 1 部分の北側中庭の状況

47



物件4附属建物符号1部分の南東角付近のスチール製物置（動産）の状況

48



物件4附属建物符号1部分の北東角付近のスチール製物置（動産）の状況

4 9



物件4附属建物符号1部分の北東角付近のスチール製物置（動産）の東側の状況

5 0



物件4附属建物符号1部分の北東角付近のスチール製物置（動産）の東側の状況

5 1

物件 4 主である建物部分

物件 3



物件 1 土地西側境界付近の状況

5 2

物件 3

物件 4 附属建物符号 1 部分



物件 1 土地西側境界付近の状況

5 3

物件 3

物件 4 附属建物符号 1



物件 3 土地南側境界付近の状況

令和7年（ケ）第76号
令和7年10月29日現地調査
令和7年11月10日評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書
(物件3, 4)

評価人 不動産鑑定士
森 英起

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 6 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 1, 2 4 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 4 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 3 及び物件 4 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 3 の土地の内訳価格は、物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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 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
3	所在地 地積	東かがわ市松原字新町 73番 宅地 410.94m ²	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符 種類 構造 床面積 種 類 構造 床面積	東かがわ市松原字新町73番地 73番 居宅・店舗 木造スレート葺2階建 1階 91.67m ² 2階 36.10m ² (附属建物) 1 居宅 木造瓦葺平家建 99.27m ²	東かがわ市松原字新町73番地 居宅・店舗 木造スレート・瓦葺2階建 1階 約239m ² 2階 約54m ² (未登記附属建物) 倉庫 コンクリートブロック造 鋼板葺平家建 約5m ²
番号	特記事項		
	・物件4主である建物は増築された上(1階約48m ² 、2階約18m ²)、物件4附属建物符号1と合体して1棟の建物を形成している。		

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3）

位 置 ・ 交 通	JR高徳線「讃岐白鳥」駅の北西方約230m（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、白鳥地区の中心部付近に位置し、白鳥神社を中心に店舗兼住宅、住宅等の混在する地域である。当該地域においては、300～500㎡程度の敷地に店舗兼住宅としての使用を標準的使用とする。需要は極めて低調に推移しており、価格は下落傾向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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% － －
画 地 条 件	規 模 410.94㎡（公簿） 間 口 北側約12.5m 奥 行 約33m 形 状 ほぼ長方形 地 勢 普通	
接面道路の状況	現況幅員約6m舗装県道（讃岐白鳥停車場湊線）に北面 （建築基準法42条1項1号道路） （長尾土木事務所総務課建築指導担当調）	
土地の利用状況 及び隣地の状況	物件4の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は、東側が更地、西側及び南側が住宅、北側が県道を挟んで住宅として利用されている。なお、周辺は空き家の状態となっている建物が多い。	
供給処理施設	上 水 道 有り ガ ス 配 管 無し 下 水 道 無し	
特 記 事 項	・土地の範囲については、東側線を除き明らかである。 ・東かがわ市事業部都市整備課での調査では、「物件3土地北側の県道には、都市下水路が埋設されています。この都市下水路は、下水道ではないので汚物を流すことはできません。雨水等を流すためのものです。」とのことであった。 ・東側に簡易物置（動産）が2棟存在している。 ・洪水・高潮・津波浸水想定区域に該当している。 ・土壤汚染については登記等による地歴調査等によれば、その可能性は低いものと思料される。なお、土壤汚染の有無の詳細は専門調	

特 記 事 項	査機関による調査を要する。 ・埋蔵文化財については東かがわ市教員委員会生涯学習課で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ので、当該要因については考慮外として評価する。
---------	--

以 下 余 白

2. 建物の概況及び利用状況（物件4主である建物及び附属建物符号1 合体建物）
（※未登記附属建物については、特記事項欄参照）

区 分	主である建物及び附属建物符号1
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	（物件4主である建物部分） 建築年月日（固定資産公課証明書記載）昭和40年 経 過 年 数 約60年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了 （物件4附属建物符号1部分） 建築年月日（登記記載）昭和46年12月16日新築 経 過 年 数 約54年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	（物件4主である建物部分） 構 造 木造 屋 根 スレート葺等 外 壁 モルタル吹付け等 内 壁 ビニールクロス、木板等 天 井 ビニールクロス、木板等 床 畳、フローリング等 設 備 電気、給排水設備等 その他 ー （物件4附属建物符号1部分） 構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル吹付け等 内 壁 ビニールクロス、木板等 天 井 ビニールクロス、木板等 床 畳、フローリング等 設 備 電気、給排水設備等 その他 ー
床面積（現況）	1階約239㎡、2階約54㎡、合計約293㎡である。
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 住宅、店舗 間 取 り （建物間取図のとおり）
品 等	物件4主である建物部分及び附属建物符号1部分ともに普通
保守管理の状態	物件4主である建物部分及び附属建物符号1部分ともに劣る （数年来、居住されていない状態である）
建物の利用状況	占有状況については、現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	・物件4主である建物及び附属建物符号1は、登記上別の建物となっているが、現況は合体して1棟の建物を形成している。なお、詳細については、現況調査報告書のとおり。 ・経年劣化が見受けられ、全体的に損傷箇所が散見される。特に床

特 記 事 項	は全体的に緩くなっている箇所が、また、天井には雨漏り箇所等が散見される。さらに、主である建物部分2階の東面外壁は剥がれている箇所が見受けられる。加えて、物件3土地北東側の駐車場の開閉扉については、東側の片方が壊れて取り外されている状態にある。 ・物件4主である建物部分の北側看板が、上空で北側県道に越境している可能性のあることが窺われる。 ・物件4附属建物符号1部分の西側屋根及び庇が、上空で西側隣地(71番2)に越境している可能性のあることが窺われる。 ・対象建物については、建築時期・構造等から吹付けアスベスト等が使用されている可能性を否定できない。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。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・物件3土地の東側に未登記附属建物(コンクリートブロック造鋼板葺平家建、倉庫、約5㎡)が存在する。
---------	--

以 下 余 白

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3）

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
3	17,800	0.90	410.94	0.70	4,608,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東かがわ-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

19,500 円/㎡ × 98.8/100 × 100/100 × 100/108 ≒ 17,800 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：……必要なし

◇地域格差：……街路条件-4%(0.96)、接近条件-10%(0.90)、環境条件+25%(1.25)

$0.96 \times 0.90 \times 1.25 \approx 1.08$

イ 個別格差：……画地条件(奥行等)-10%(0.90)

ウ 地積：……登記数量による

エ 建付減価：……建物の取壊し費用等を考慮して-30%(0.70)と判断した。

(2) 建物価格（物件4主である建物、附属建物符号1 合体建物及び未登記附属建物）

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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4(主である建物部分)	130,000	約182	0.01	237,000
4(附属建物符号1部分)	130,000	約111	0.01	144,000
4(未登記附属建物)	100,000	約5	—	1,000
合計	—			382,000

イ 現況床面積：物件4主である建物部分につき、増築部分約54㎡を加算

物件4附属建物符号1部分につき、増築部分約12㎡を加算

ウ 現価率

物件4(主である建物部分)

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、現況等により現価率を1%と判断した。

物件4(附属建物符号1部分)

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、現況等により現価率を1%と判断した。

物件4(未登記附属建物)

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、現況等により備忘価額(1,000円)と判断した。

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
3	4,608,000	0.50	法定地上権	2,304,000

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0.50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
3	4,608,000	-2,304,000		0.90	0.60	1,240,000
4	382,000	+2,304,000	1.00	0.90	0.60	1,450,000
一括価格 (合計)						2,690,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物について、建築時期等からアスベストの使用されている可能性等が相対的に高く、また、数年来使用されていない状態で、隣地へ越境している可能性もある。さらに、周囲は空き家が多く市場性の乏しい状況が続いている。これらの事を踏まえた上で、市場性修正率を-10%(0.90)と査定した。

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 地価公示価格等 (東かがわー4)

所 在：東かがわ市白鳥字田高田58番1外
 価 格：19,500円/㎡
 位 置：JR高徳線「讃岐白鳥」駅の南西方約1km (道路距離)
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：278㎡
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：北側4m私道に接面
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域
 用途指定なし
 (建蔽率70%、容積率200%)
 地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

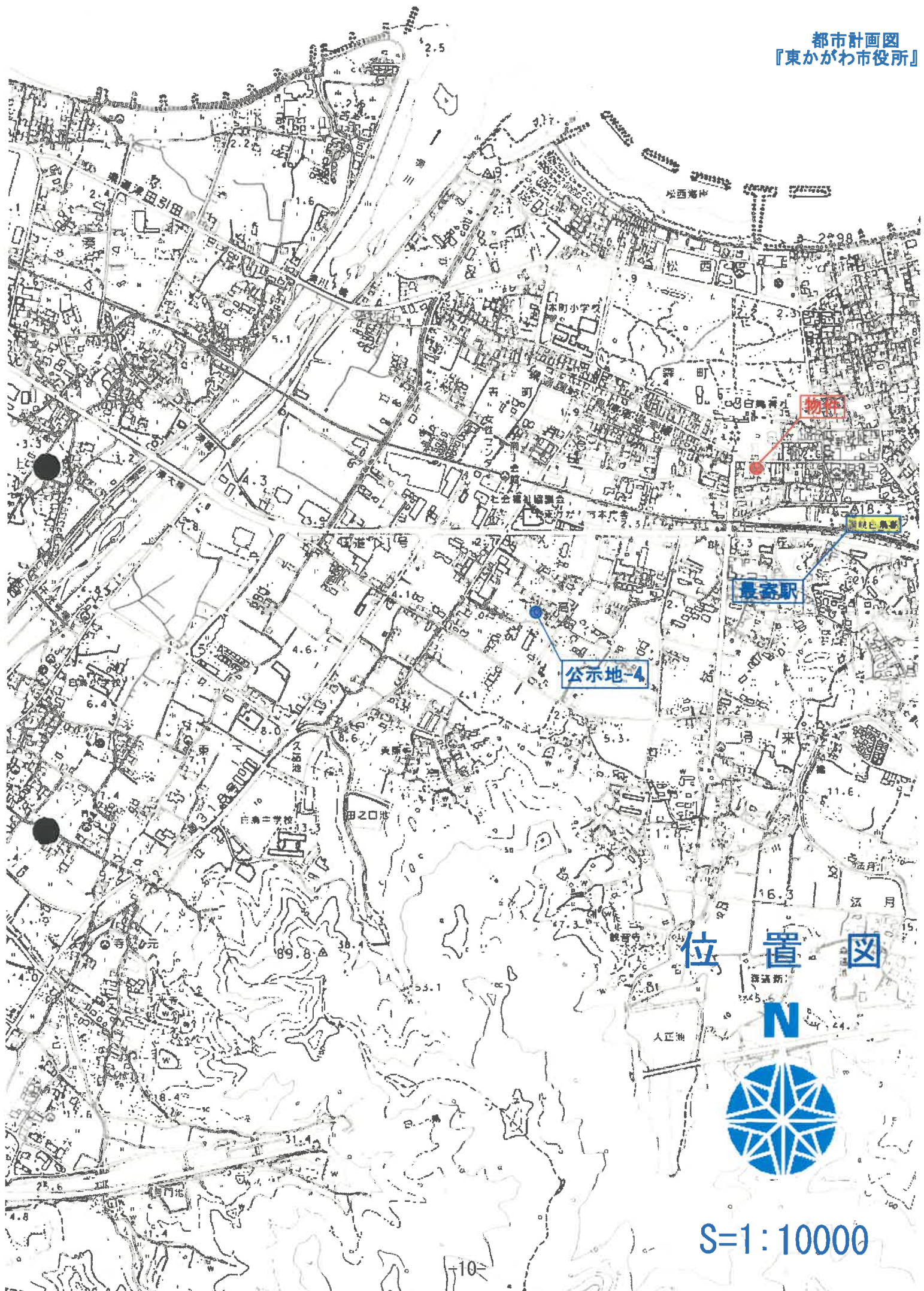
物件 3	4,966,620円
物件 4	1,708,829円

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

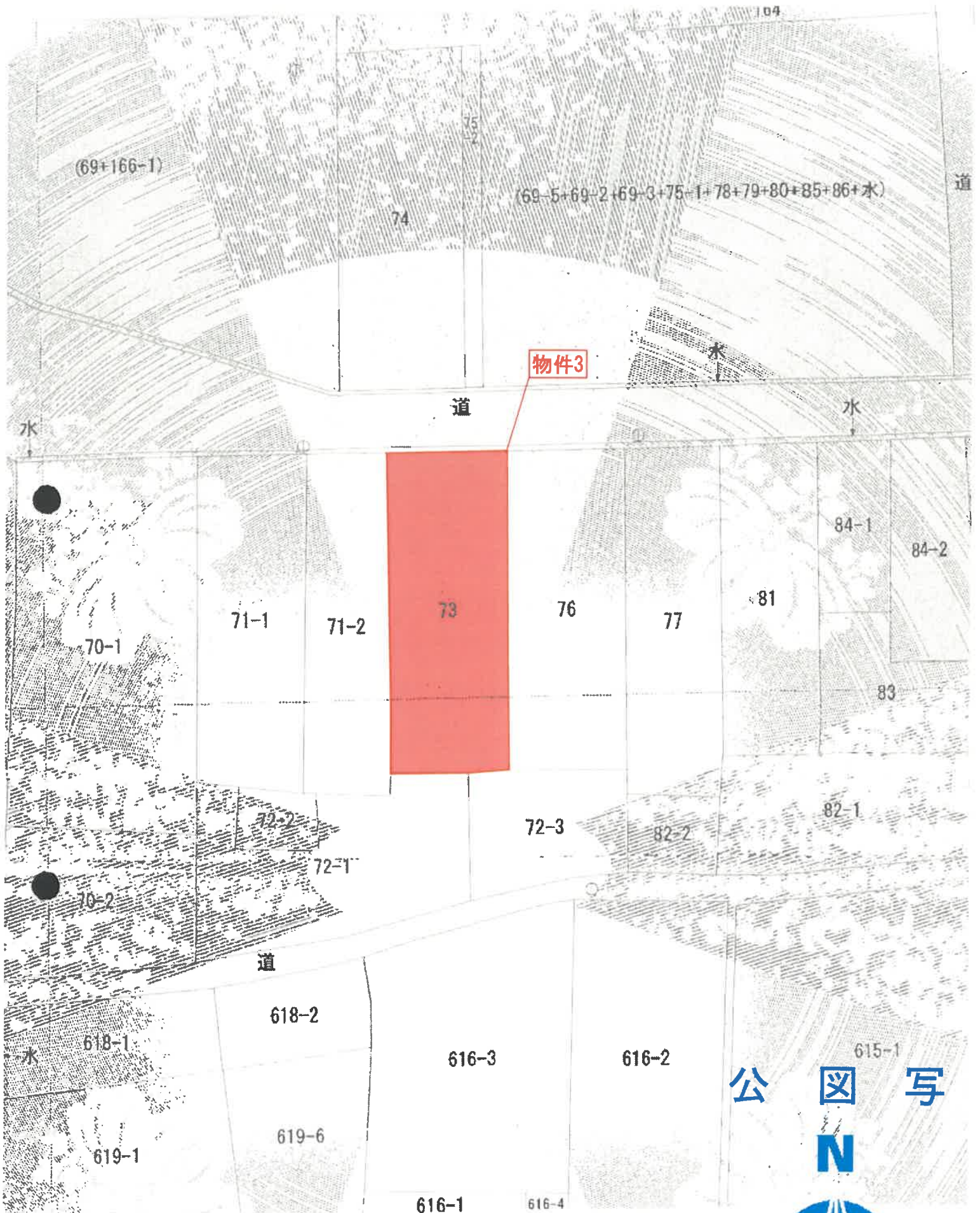
以 上



位置図



S=1:10000



公 図 写

N



月日：昭和46年12月22日

0062082

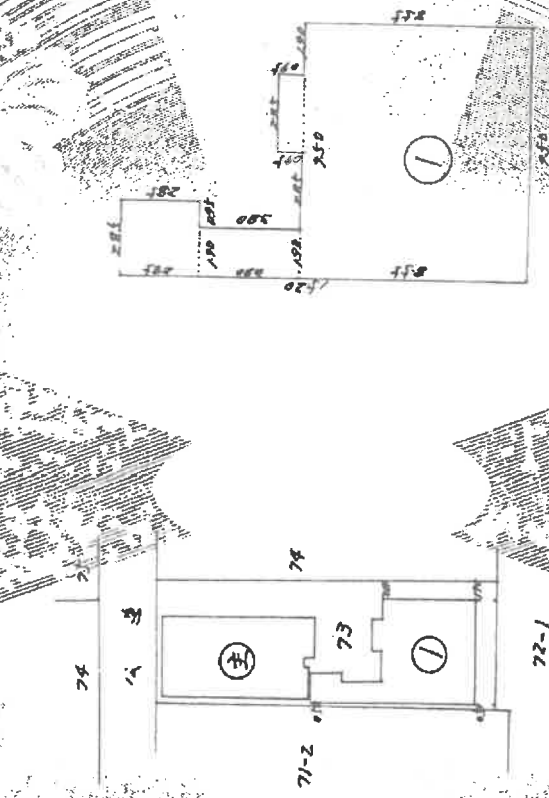
家屋番号	73
建物の所在	新加坡市工部局第1075号

各建物の平面図

附録第八号ノ八

作	年	月	日
昭和	46	年	12月20日
作	製	者	

申請人	
-----	--



①

22.50 x 2.85 = 64.125
22.00 x 1.80 = 39.60
2.85 x 1.80 = 5.13
2.50 x 1.80 = 4.50
合計 113.355
98.270

昭和46年12月22日

縮尺	1/500
----	-------

新加坡市工部局第1075号

物件4

A 3版を縮小

土地建物位置関係図 (概略図)



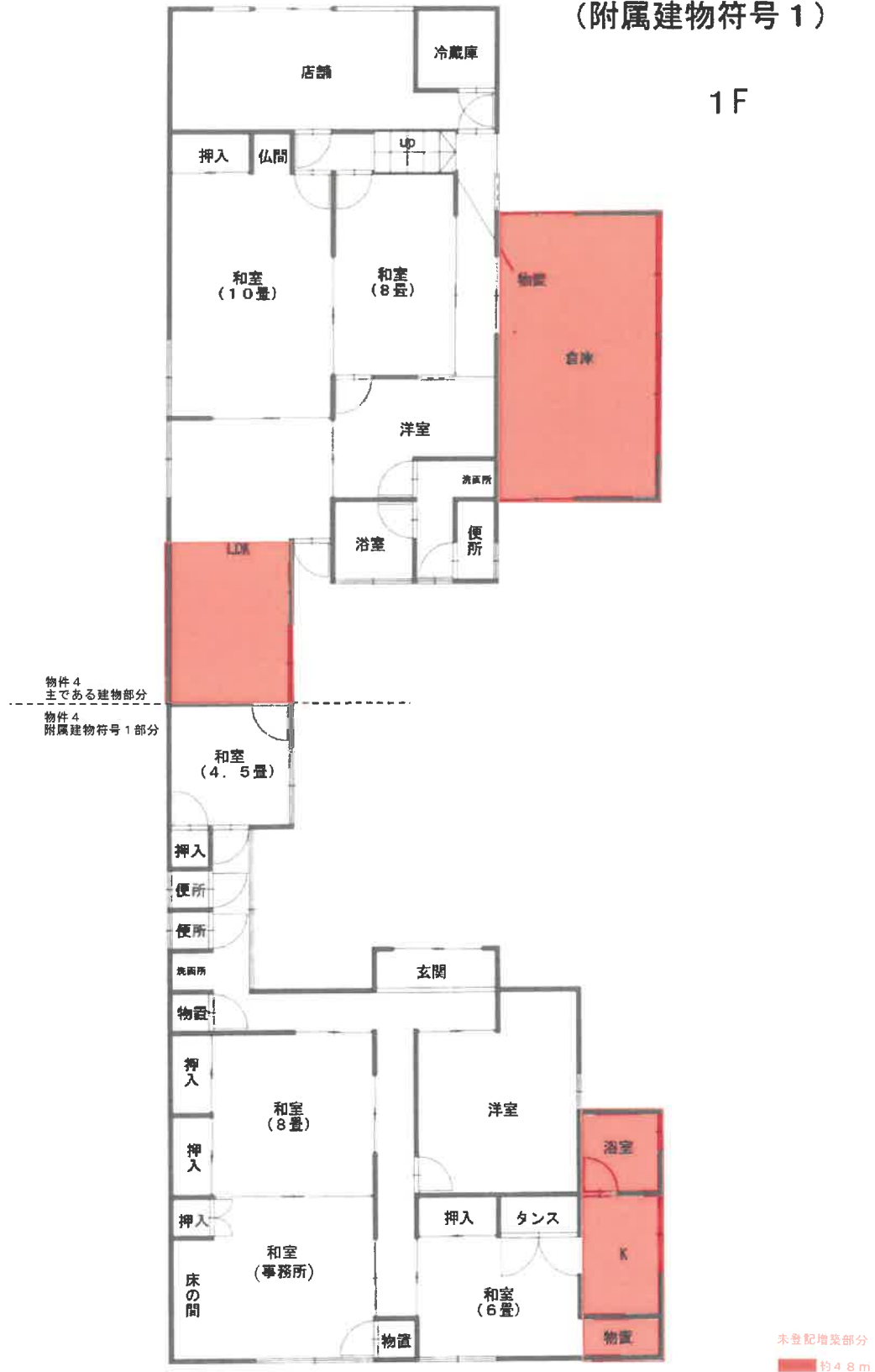
S ≒ 1:400

※概測に基づく概略図であり、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、現況及び公図等に基づいて記載している。

建物間取図
(概略図)

物件 4
(主である建物)
(附属建物符号 1)

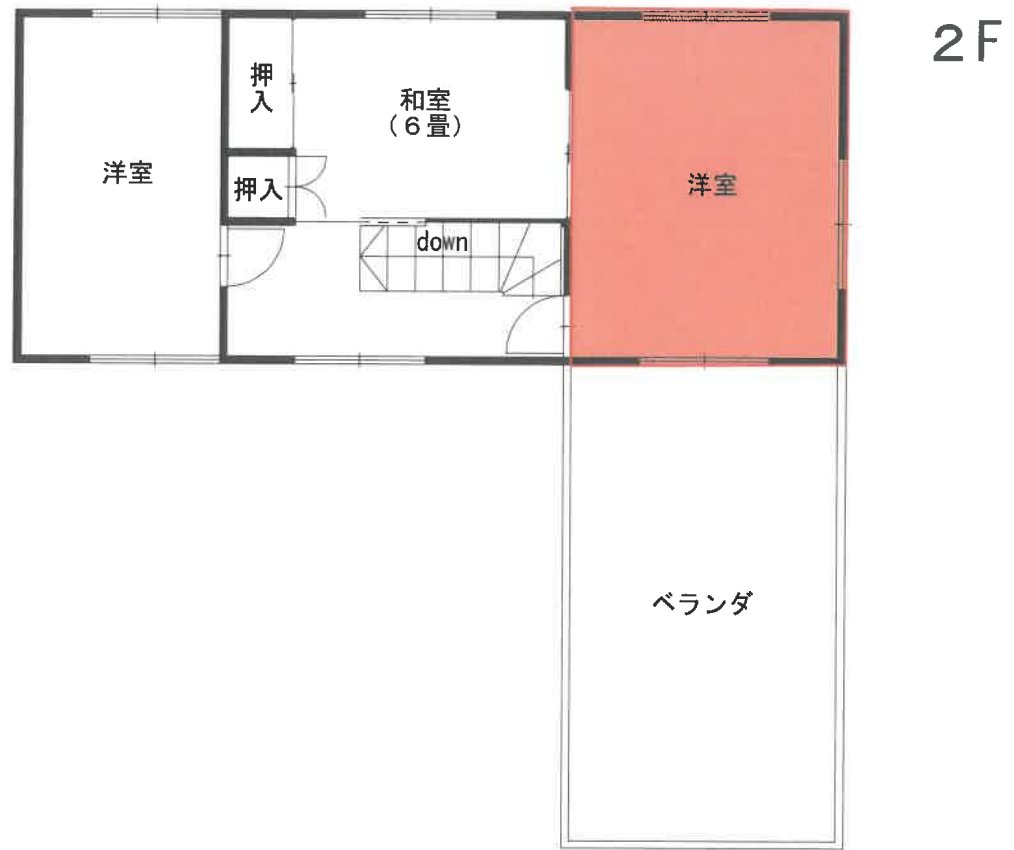
1F



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

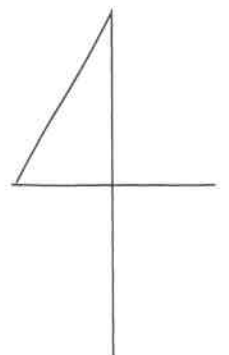
建物間取図
(概略図)

物件 4
(主である建物)
(附属建物符号 1)



未登記増築部分

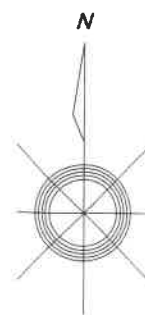
約 18 m²



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

建物間取図
(概略図)

物件 4
(未登記附属建物)



※概略図であり、現況と相違する場合がある。