

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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	12,695,000 10,156,000	一括	2,539,000	189,360	0
1	3,578,000				
2	4,000				
3	7,000				
4	5,566,000				
5	3,540,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 高松市小村町字北下所
 地 番 2 3 6 番 8
 地 目 宅地
 地 積 5 1 4. 5 7 平方メートル

2 所 在 高松市小村町字北下所
 地 番 2 3 5 番 5
 地 目 用悪水路
 地 積 1 1 平方メートル

持分 3 分の 1

3 所 在 高松市小村町字北下所
 地 番 2 3 6 番 1
 地 目 用悪水路
 地 積 1 4 平方メートル

持分 2 分の 1

4 所 在 高松市小村町字北下所 2 3 6 番地 8
 家屋 番号 2 3 6 番 8
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 2. 8 9 平方メートル
 2 階 8 4. 4 1 平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 高松市小村町字北下所236番地8

家屋 番号 236番8の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき平家建

床 面 積 76.34平方メートル

(民法389条1項による一括競売物件)



物 件 明 細 書

令和 7年12月26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1～5】

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、5】

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】

東側市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 高松市小村町字北下所
 地 番 2 3 6 番 8
 地 目 宅地
 地 積 5 1 4 . 5 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 高松市小村町字北下所
 地 番 2 3 5 番 5
 地 目 用悪水路
 地 積 1 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 高松市小村町字北下所
 地 番 2 3 6 番 1
 地 目 用悪水路
 地 積 1 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 高松市小村町字北下所 2 3 6 番地 8
 家屋 番号 2 3 6 番 8
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 2 . 8 9 平方メートル
 2 階 8 4 . 4 1 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 高松市小村町字北下所236番地8

家屋 番号 236番8の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき平家建

床 面 積 76.34平方メートル

所有者 A

(民法389条1項による一括競売物件)



令和7年(ケ)第59号
令和7年8月25日受理
令和7年10月31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 高松市小村町字北下所
地 番 236番8
地 目 宅地
地 積 514.57平方メートル

所有者 A

2 所 在 高松市小村町字北下所
地 番 235番5
地 目 用悪水路
地 積 11平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 高松市小村町字北下所
地 番 236番1
地 目 用悪水路
地 積 14平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 高松市小村町字北下所236番地8
家屋 番号 236番8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺2階建
床 面 積 1階 82.89平方メートル
2階 84.41平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 高松市小村町字北下所236番地8

家屋 番号 236番8の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき平家建

床 面 積 76.34平方メートル

所有者 A

(民法389条1項による一括競売物件)



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高松市小村町236番地8	
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 ☐	
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 として所有している ☐ 「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 { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 } ☐ ある	
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高松市小村町236番地8		
土 地			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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 ☐		
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5		
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 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

(土地用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり					
住 居 表 示		高松市小村町字北下所 2 3 5 番 5 （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 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☒ 用悪水路（物件 2） ☐					
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。 ☒ 上記の者が用悪水路として利用している。 ☐ 「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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

(5 枚目)

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	高松市小村町字北下所 2 3 6 番 1 (登記簿上の所在地番)			
土 地	物件 3			
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☒ 用悪水路 (物件 3) ☐			
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。 ☒ 上記の者が用悪水路として利用している。 ☐ 「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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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

(6 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 物件4は、従前、共同住宅として賃貸していましたが、現在は、私ら夫婦が荷物を置いたりして居宅として使用しています。物件4東側の2階南東側天井は、かつて雨漏りをしていたことがあったと思いますが、業者に修理をさせました。 3 物件4建物内外に、建築資材等を置いていますが、これは夫がリフォームをしようと保管している物です。 物件4建物は住居として利用されていない期間が7年以上も経つので、建物の給湯設備関係や排水処理（合併浄化槽）関係が機能しないかもしれません。 4 物件5は、私たち夫婦が居住している建物です。特に不具合な所はありません。 5 物件1土地上に置いてある自動車は、私たち夫婦の物ですが、しばらく乗っていないので、エンジンはかからないと思います。
■小村下所土工係（水利組合）総代	当水利組合内において、建物を購入し、既存の浄化槽を利用する場合には、特に費用はかかりませんので水利組合への手続は不要です。年に1回水路清掃の協力をお願いしており、参加できない場合には、2,000円を集金させていただいています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

執行官の意見

■

- 1 関係人の陳述及び現況から物件の占有関係は、2～6枚目記載のとおりであると認めた。
- 2 本件各物件の状況は、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 高松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、物件1土地は、東側を幅員約4mの舗装市道（建築基準法42条2項道路）に接道している。
- 4 物件1の土地と周囲との境界については、東側線を除き現況上ほぼ明らかである。東側境界線については、東側接面道路は建築基準法42条2項道路であること、現況上の北側隣地（目的外土地235番2）の東側境界線を南へ延長した線より、本件物件1土地東側境界線と思われる線（現況道路敷地と建物敷地との境界線）が西に少し凹んだ状態になっていること、からすると物件1土地の東側端付近を公衆用道路（高松市道）に持ち出している可能性のあることが窺われる。

14条1項地図及び地積測量図が存在している。

- 5 物件1土地付近は、下水道が整備されていない地域であり、浄化槽が設置されている。小村下所土工係（水利組合）によると、「当水利組合内において、建物を購入し、既存の浄化槽を利用する場合には、特に費用はかかりませんので水利組合への手続は不要です。年に1回水路清掃の協力をお願いしており、参加できない場合には、2,000円を集金させていただいています。」とのことであった。また、物件1土地には、**B**（**A**の夫）らの自動車2台が置かれている。

建物所有者**A**の陳述からすると、物件4建物の浄化槽が正常に機能するかどうか判然としないとのことである。ただ、物件4建物と物件5建物の合併浄化槽がそれぞれの建物に設置されているか、1つの合併浄化槽を共有しているかについては判然としない。

- 6 物件4建物については、経年（築後約21年経過）劣化が認められる。物件4は、左右対称の2階建て共同住宅であり、現在は賃借人はいない。**A**によると、**B**が自分で改修中のようにあり、建物内には床材等が置かれている所もあった。東側の居宅2階南東側天井は雨漏りをしていたことがあったようであるが、建築業者により修理済のようである。物件4建物の浴室等の給湯はエコキュート、キッチンにはIHクッキングヒーターが整備されており、いわゆる電化住宅となっている。

物件5建物については、経年（築後約18年経過）劣化が認められる。物件5は元々は未登記建物であったが、現在は「差押の登記をするため」に表示登記及び保存登記がなされている平家建の居宅で、債務者ら夫婦が居住しているとのことであった。浴室等の給湯はエコキュート、キッチンにはIHクッキングヒーターが整備され、太陽光発電システムも設置されている。本件建物はいわゆるオール電化住宅である。同建物南東側には、物干し（土地定着物）が設置されている。

本件建物の北東側、南東側には、東側市道に向けて、防犯カメラが複数台設置されている。

※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2～6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8月27日(水) 11:00-11:10	高松法務局	周辺土地調査等
令和7年8月28日(木) 15:50-16:20	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年8月28日(木) 16:25-16:40	広域水道企業団高松ブロック統括センター	給配水管等調査
令和7年9月16日(火) 15:20-15:35	物件所在地	物件確認、接道等調査
令和7年9月19日(金) 9:50-10:00	当庁	小村下所土工係(水利組合)総代から聴取(電話)
令和7年9月19日(金) 10:45-11:05	広域水道企業団高松ブロック統括センター	建物内配管図(間取図)調査、上水道契約者調査
令和7年9月19日(金) 11:10-11:25	高松市役所	固定資産税に関する図面(間取図)調査
令和7年10月14日(火) 10:00-10:45	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、 A から聴取

(特記事項)

☒ 令和7年10月14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。

☐ 平成 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。

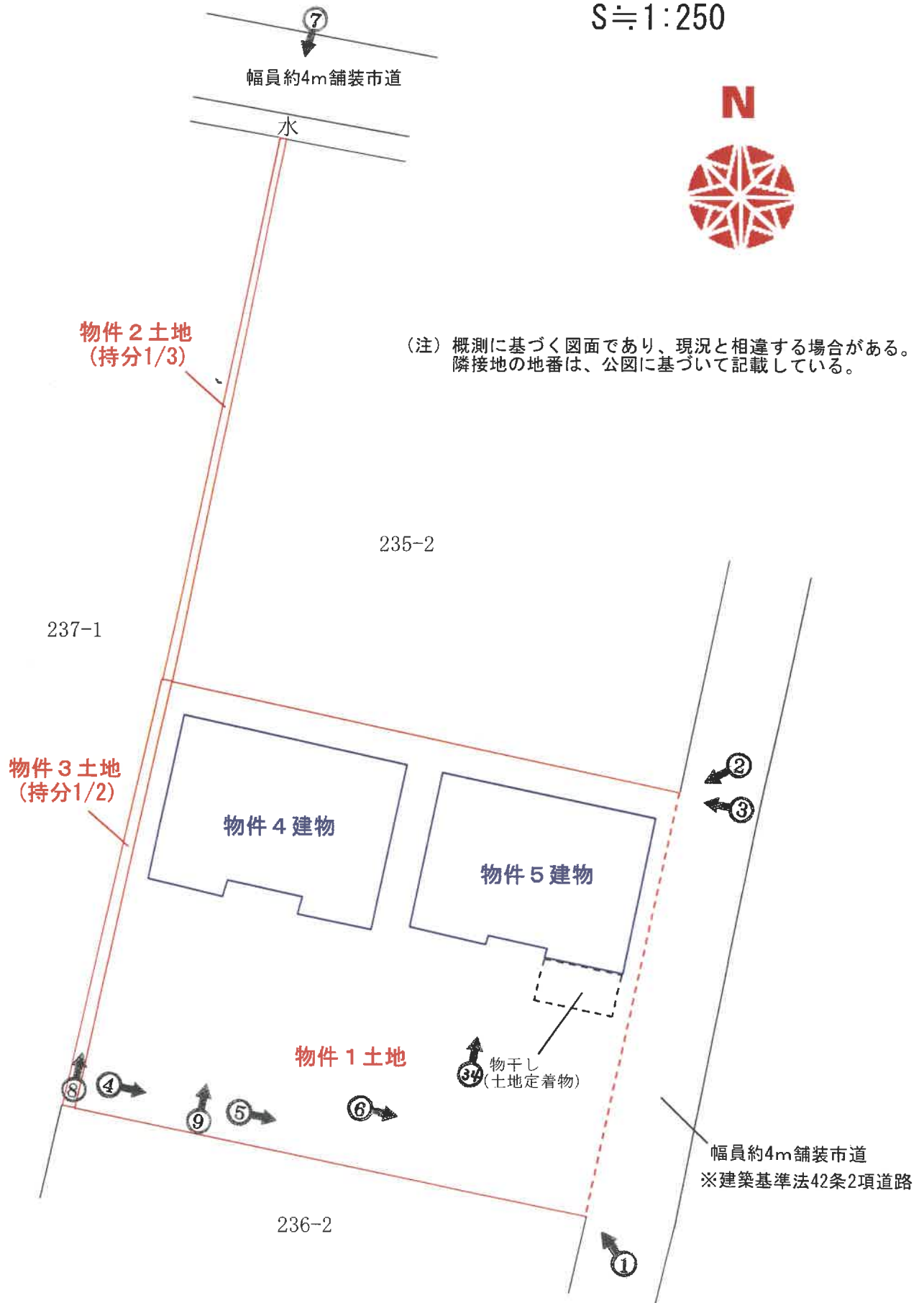
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和7年10月14日
他の執行官1名の援助を受けて調査した。

(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



←○ 写真撮影位置・方向

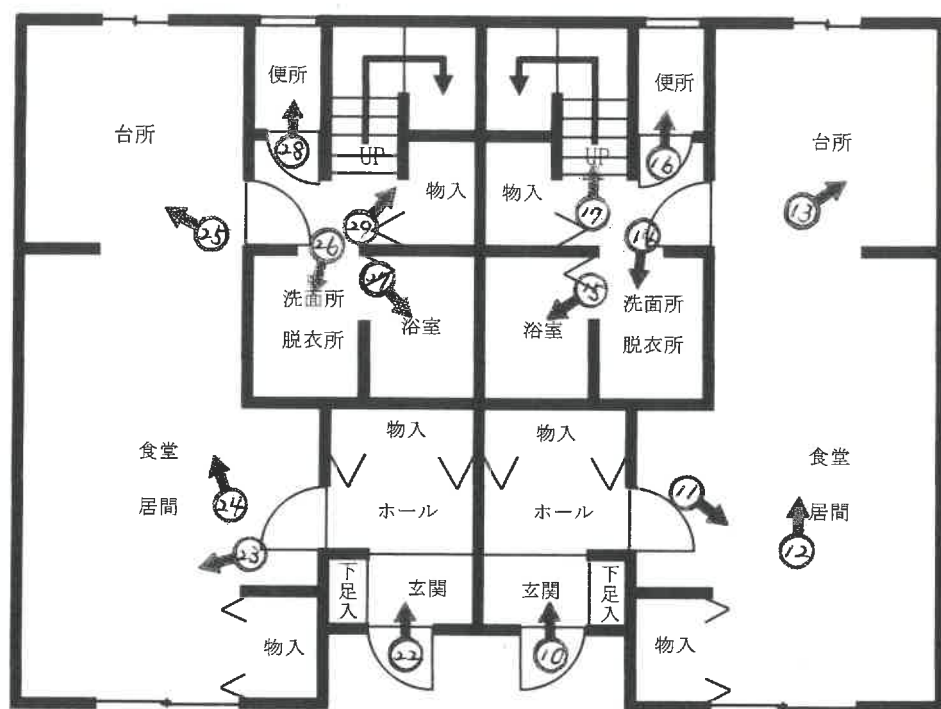
(10枚目)

建物間取図(概略)

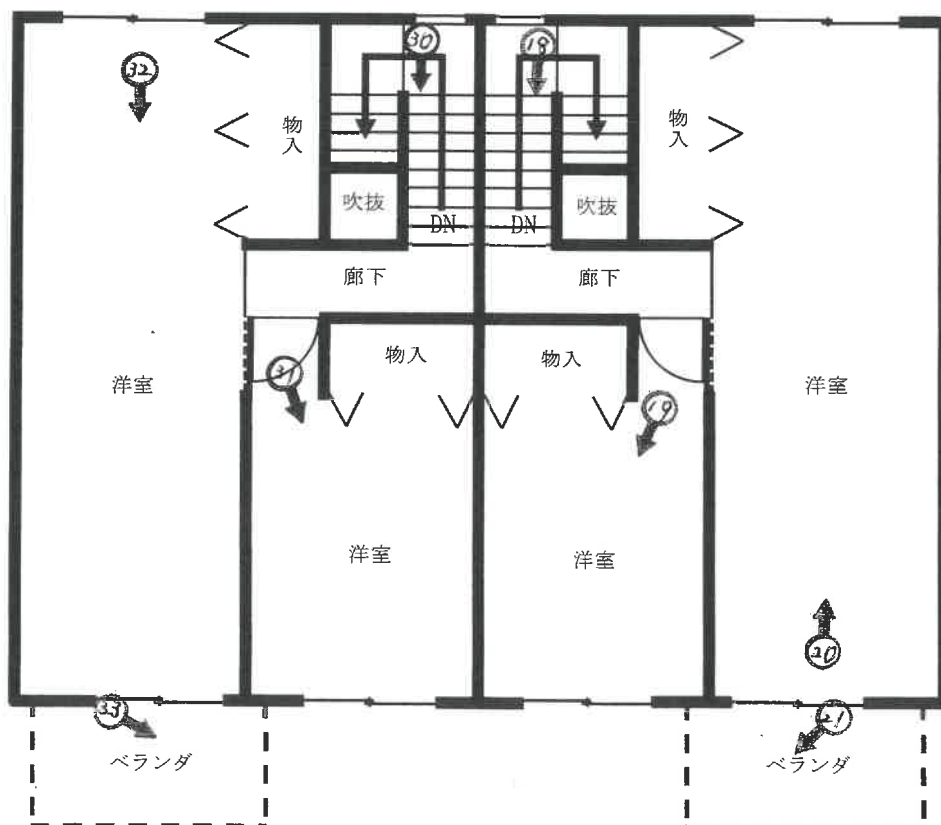
1階

102号室

101号室



2階



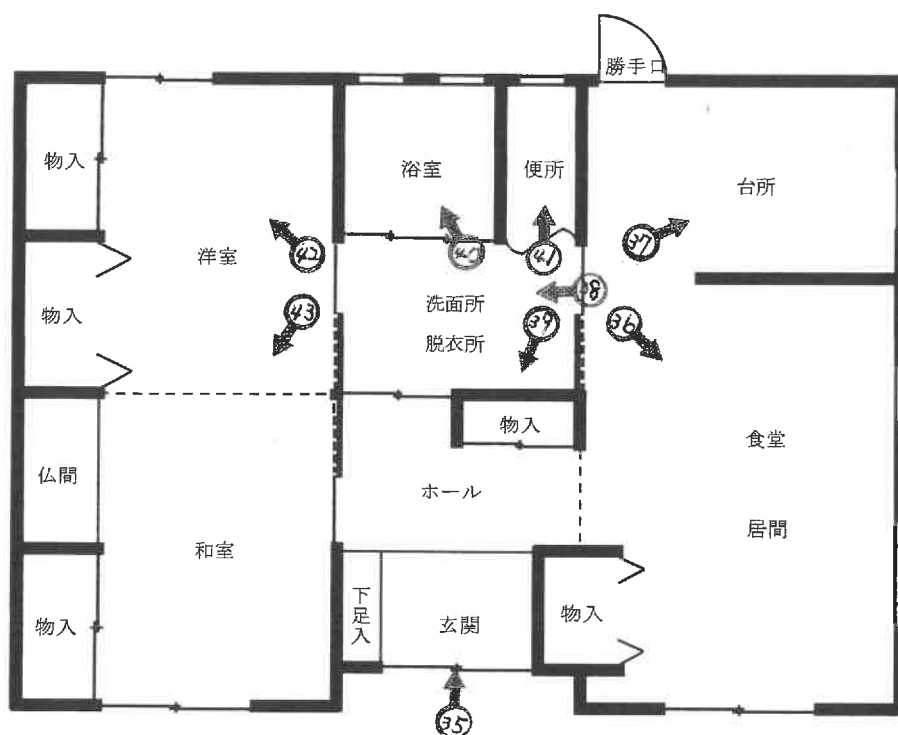
(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。

物件4建物

←○ 写真撮影位置・方向

(// 枚目)

建物間取図(概略)



(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。

物件5建物

←○ 写真撮影位置・方向

(12枚目)

1



本件物件の外観

2



本件物件の北東側の状況

3

物件1 目的外土地（235-2）



物件1 北東側の状況

4



物件1 上の自動車の状況

5



物件1上の自動車の状況

6



物件1南東側の状況

7

物件 2

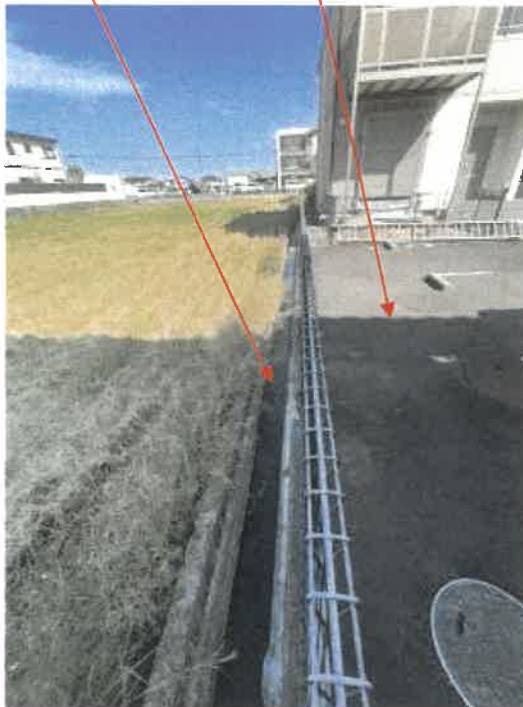


物件 2 用悪水路の状況

8

物件 3

物件 1



物件 3 用悪水路の状況

9

物件 5



物件 4 南側の状況

10



物件 4 東側居宅玄関内の状況

11



物件4 東側居宅1階洋室南側の状況

12



物件4 東側居宅1階洋室北側の状況

13



物件4 東側居宅1 階台所の状況

14



物件4 東側居宅1 階洗面所付近の状況

15



物件4 東側居宅1階浴室の状況

16



物件4 東側居宅1階トイレの状況

17



物件 4 東側居宅階段の状況

18



物件 4 東側居宅階段の状況

19



物件 4 東側居宅 2 階南西側洋室の状況

20



物件 4 東側居宅 2 階東側洋室の状況

21



物件 4 東側居宅 2 階ベランダの状況

22



物件 4 西側居宅玄関内の状況

23



物件 4 西側居宅 1 階洋室南側の状況

24



物件 4 西側居宅 1 階洋室北側の状況

25



物件 4 西側居宅 1 階台所の状況

26



物件 4 西側居宅 1 階洗面所付近の状況

27



物件4 西側居宅1階浴室の状況

28



物件4 西側居宅1階トイレの状況

29



物件 4 西側居宅階段の状況

30



物件 4 西側居宅階段の状況

31



物件 4 西側居宅 2 階南東側洋室の状況

32



物件 4 西側居宅 2 階西側洋室の状況

33



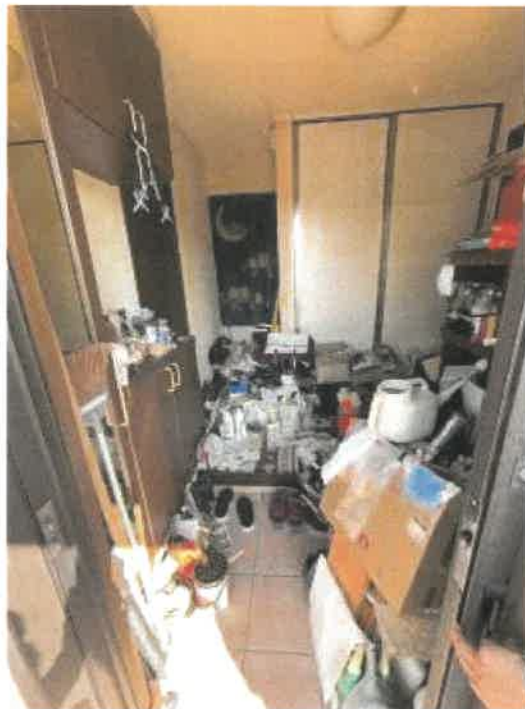
物件4 西側居宅2階ベランダの状況

34



物件5 南側の状況

35



物件 5 玄関内の状況

36



物件 5 LDK の状況

37



物件 5 台所の状況

38



物件 5 脱衣所付近の状況

39



物件 5 洗面所の状況

40



物件 5 浴室の状況

41



物件 5 トイレの状況

42



物件 5 北西側洋室の状況



物件 5 北西側和室の状況

令和7年（ケ）第59号
令和7年10月14日 現地調査
令和7年10月30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12,695,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,578,000円
物件2（土地）	金4,000円
物件3（土地）	金7,000円
物件4（建物）	金5,566,000円
物件5（建物）	金3,540,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし5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4及び5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及び5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。物件2及び3の内訳価格は更地（水路）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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	高松市小村町字北下所 236番8 宅地 514.57㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	高松市小村町字北下所 235番5 用悪水路 11㎡（持分3分の1）	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	高松市小村町字北下所 236番1 用悪水路 14㎡（持分2分の1）	同左
4	所 在 家屋番 種 号 構 類 床 造 面 積	高松市小村町字北下所236番地8 236番8 居宅 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建 1 階 82.89㎡ 2 階 84.41㎡	同左
5	所 在 家屋番 種 号 構 類 床 造 面 積	高松市小村町字北下所236番地8 236番8の2 居宅 軽量鉄骨造かわらぶき平家建 76.34㎡	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ないし3)

位 置 ・ 交 通	琴電琴長尾線「高田」駅の南西方約1.4km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	高松市南東方郊外の小村町地区に位置し、一般住宅、農家住宅、事業所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） — 60% 100% — 特定用途制限地域
画 地 条 件	面 積 514.57㎡（登記） 間 口 約20.5m 奥 行 約25m 形 状 ほぼ長方形 地 勢 ほぼ平坦	
接面道路の状況	東側現況幅員約4m舗装市道にほぼ等高に接面。 道路は市道であり、建築基準法第42条第2項の適用道路である。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件4及び5の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は東側道路を介して農地、西側農地、南側住宅、北側住宅である。	
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、高松市文化財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。 ・ 物件2土地は地形狭長な用悪水路（11㎡（登記））であり、本件の対象は持分3分の1である。物件3土地も地形狭長な用悪水路（14㎡（登記））であり、本件の対象は持分2分の1である。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件 4)

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 17 年 3 月 19 日新築 経過年数 約 21 年 経済的残存耐用年数 約 9 年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 鋼板葺 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニルクロス等 天 井 ビニルクロス等 床 フローリング等 設 備 電気・給排水設備 (使用の可否は不明) その他 電化住宅である。
床面積 (現況)	1 階82.89㎡、2 階84.41㎡、合計167.30㎡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	やや劣る
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。 ・対象建物は平成16年8月31日に第H16確認建築高松市00287号として建築確認を受けており、平成17年3月15日に検査済証も交付されている。 ・従前雨漏りをしていた経緯があるとのことであった。

(物件5)

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（固定資産台帳搭載）平成19頃年新築 経過年数 約18年 経済的残存耐用年数 約12年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニルクロス等 天 井 ビニルクロス等 床 フローリング、タタミ等 設 備 電気・給排水・太陽光発電設備（使用の可否は不明） その他 オール電化住宅である。
床面積（現況）	76.34㎡である。
現況用途等	階 層 平家建 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	やや劣る
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。 ・対象建物は平成18年12月19日に第H18-2858号として建築確認を受けており、平成19年3月30日に検査済証も交付されている。

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ないし3）

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 (㎡)	持分	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	22,100	0.95	514.57	全体	1.0	10,803,000
2	22,100	0.10	11	1/3	—	8,000
3	22,100	0.10	14	1/2	—	15,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高松(県)－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

24,100円/㎡×100/100×100/100×100/109≒22,100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：補正の必要はない。

◇地域格差・道路、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：（物件1）規模－5%（0.95）

（物件2及び3）水路－90%（0.10）

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 4 及び 5)

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4	154,000	167.30	0.34	8,760,000
5	209,000	76.34	0.43	6,861,000

ア 再調達原価：

(物件 5) 建物本体に加え、太陽光発電システムも考慮して査定した。

ウ 現価率：

(物件 4) 経過年数21年，経済的残存耐用年数9年，残価率5%とした定額法と観察減価法（必要なし）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{9}{21 + 9} \right] \times (1 - 0.0) \div 0.34$$

観察減価

(物件 5) 経過年数18年，経済的残存耐用年数12年，残価率5%とした定額法と観察減価法（必要なし）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{12}{18 + 12} \right] \times (1 - 0.0) = 0.43$$

観察減価

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 イ		効力の及ぶ 範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	10,803,000	0.50	物件4の法定地上権	0.525	2,836,000
		0.10	物件5の場所的利益	0.475	513,000
		—	—	計	3,349,000

イ 土地利用権等割合：物件4については法定地上権、物件5については場所的利益と判定し、その割合をそれぞれ50%、10%と査定した。

ウ 効力の及ぶ範囲：敷地全体に対して各建物の建築面積に応じた土地利用権等の効力が及ぶものと判断した。

・物件4の建築面積 $84.41\text{m}^2 \div$ 全建物の建築面積合計 $160.75\text{m}^2 \rightleftharpoons 0.525$

・物件5の建築面積 $76.34\text{m}^2 \div$ 全建物の建築面積合計 $160.75\text{m}^2 \rightleftharpoons 0.475$

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	10,803,000	- 3,349,000		0.8	0.6	3,578,000
2	8,000		1.0	0.8	0.6	4,000
3	15,000		1.0	0.8	0.6	7,000
4	8,760,000	+ 2,836,000	1.0	0.8	0.6	5,566,000
5	6,861,000	+ 513,000	1.0	0.8	0.6	3,540,000
一括価格 (合計)						12,695,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物が一部改修中であること、設備の使用可否リスク等を考慮した。

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 地価調査価格（高松（県）－6）

所 在：高松市小村町字北下所298番3
価 格：24,100円／m²
位 置：琴電長尾線「高田」駅の南西方約1.4km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：416m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側5m市道
用途指定等：都市計画区域（非線引、建ぺい率60%，容積率100%）
地域の概要：農家住宅、小規模建売住宅等が点在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	7, 9 4 2, 3 8 7 円
物件2	0 円
物件3	0 円
物件4	7, 1 6 2, 7 2 0 円
物件5	5, 0 3 9, 3 3 1 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。

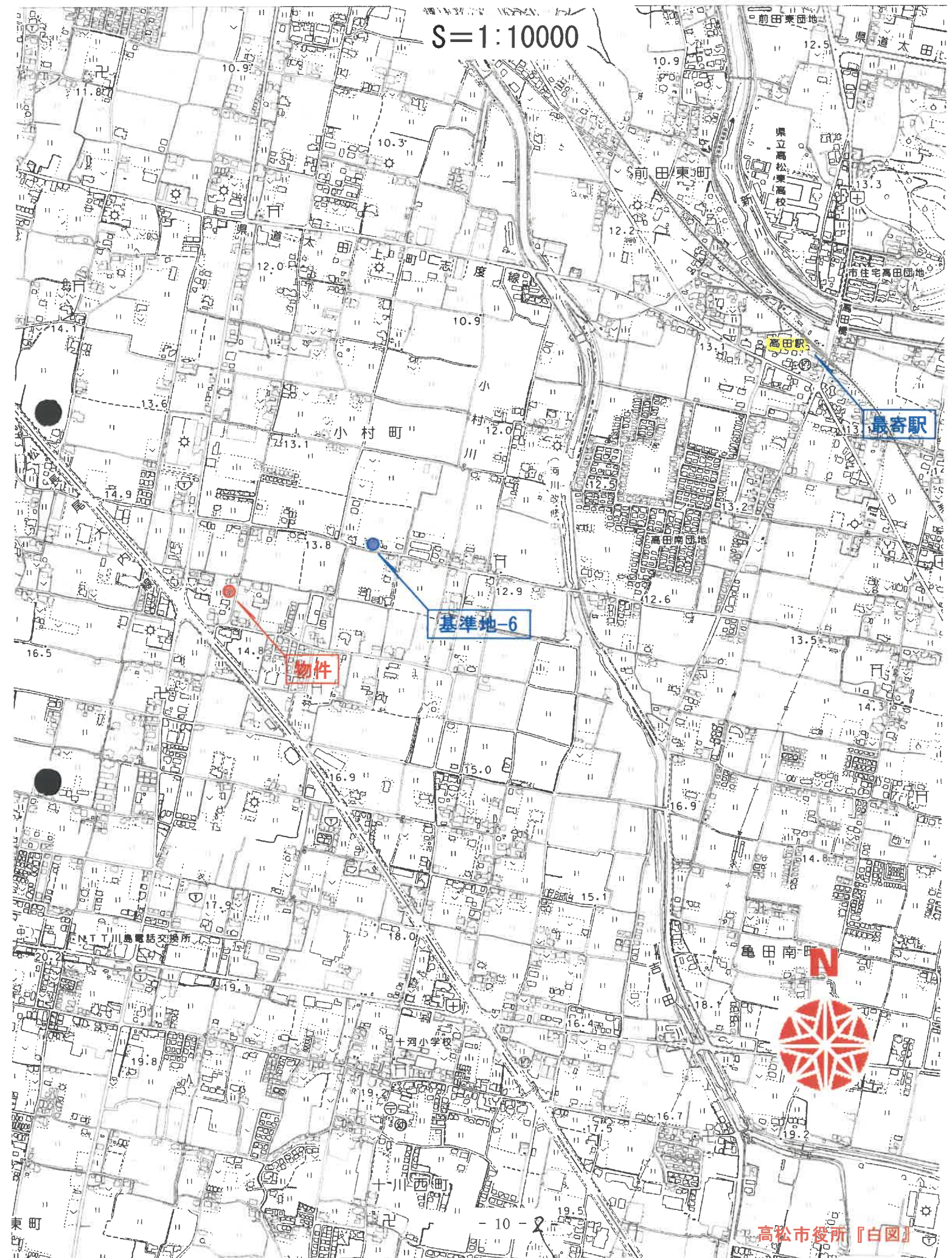
第7 附属資料

- 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=1:10000



水

(座標值種別：図上測定)

道



258-7

258-1

263-1

264-1

道

258-6

263-4

水

258-8

10-4

235-

235-4

264-3

234-3

234-4

235-5

物件 2 土地 (持分 1/3)

235-2

234-1

233
-2

237-1

236-1

物件 3 土地
(持分1/2)

236-8

物件 1 土地

道

231-1

230-5

236-2

237-3

236-6

231-10-

231
-9

231-5

230-2

水

238-1

231-2

230-1

236-7

238-2

- 11 -

(座標値種別：図上測定)

地

8347

地積測量図

236-8

土地の所在 高松市小村町字北下所

地図番号 5899

(附録(全))

座標求積表 (旧測地系)

地番	(口)236-8	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	Y _n	距離
K11		142161.691	55339.033	1397808.634547	24.90	
K12-3		142166.826	55314.667	-833592.031690	20.65	
K14-3		142146.621	55310.368	1397084.565312	25.05	
K13-2		142141.567	55334.912	833897.123840	20.54	
			倍積	1029.141385		
			面積	514.5706925		
			坪数	155.658		

物件1土地

残地求積表

(イ)236-1	529
総計	514.5706925
残地	14.4293075
坪数	14

物件3土地

境界線の種類
① 金属
② 金
③ 鉄

平成16年6月2日登記

作製者

7
平成16年6月1日作製

申請人

縮尺 1/500

8345

地積測量図

地番 235-2 235-5
土地の所在 高松市小村町字北下所

235-2 235-5
235-2 235-5
地図番号 5899

座標求事表

地番	(□)235-5	X n	Y n	(X _{n+1} - X _n)	Y _n	距離
K15		142192.847	55320.218	1445627.936776		0.41
K16		142192.958	55319.820	1434608.892060		26.63
K12		142166.914	55314.260	1445472.242320		0.41
K12-3		142166.826	55314.667	1434475.259311		26.60
			倍積	22.061707		
			面積	11.0308535		
			地積	11.03		
			坪数	3.337		

残地求積表

(イ)235-2	公積	498.00
	総計	11.0308535
	残地	486.9691465
	地積	486.96



境界線の種類
縮尺 1/500

昭和16年6月9日登記

申請人

7 6年6月7日作製

作製者

(香川県土地家屋調査士会印)

原図を約70%に縮小

各階平面圖

建物の所在
葛 松市小村町字北下所236番地8

イ	10.715	×	7.163	=	76.751545
ロ	3.562	×	0.862	=	3.070444
ハ	3.562	×	0.862	=	3.070444
			合計		82.892433
			床面積		82.89㎡

イ	-0.872	x	0.900	=	-0.784800
ロ	-0.872	x	0.900	=	-0.784800
ハ	8.025	x	10.715	=	85.967875
ニ			合計		84.418275
ホ			床面積		84.41㎡

作者

1/250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

原図を約70%に縮小

平成17年3月28日 第2回

登記年月日：令和7年8月20日

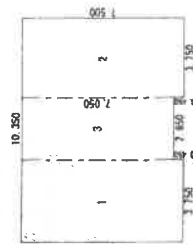
各階平面図

236番地の2

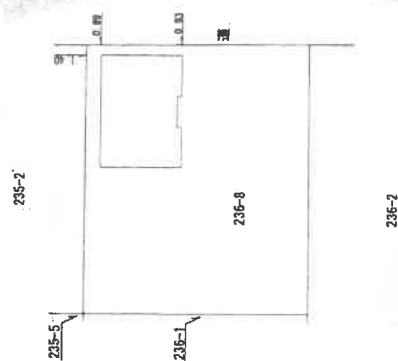
建物図面

建物の所在

高松市小村町字北下所236番地8



求積表		
①	3.750 × 7.500	≒28.125000
②	3.750 × 7.500	≒28.125000
③	2.850 × 7.050	≒20.092500
合計		76.342500
床面積		76.34 m ²



物件5建物

原図を約70%に縮小

作成者

月 20 日作成)

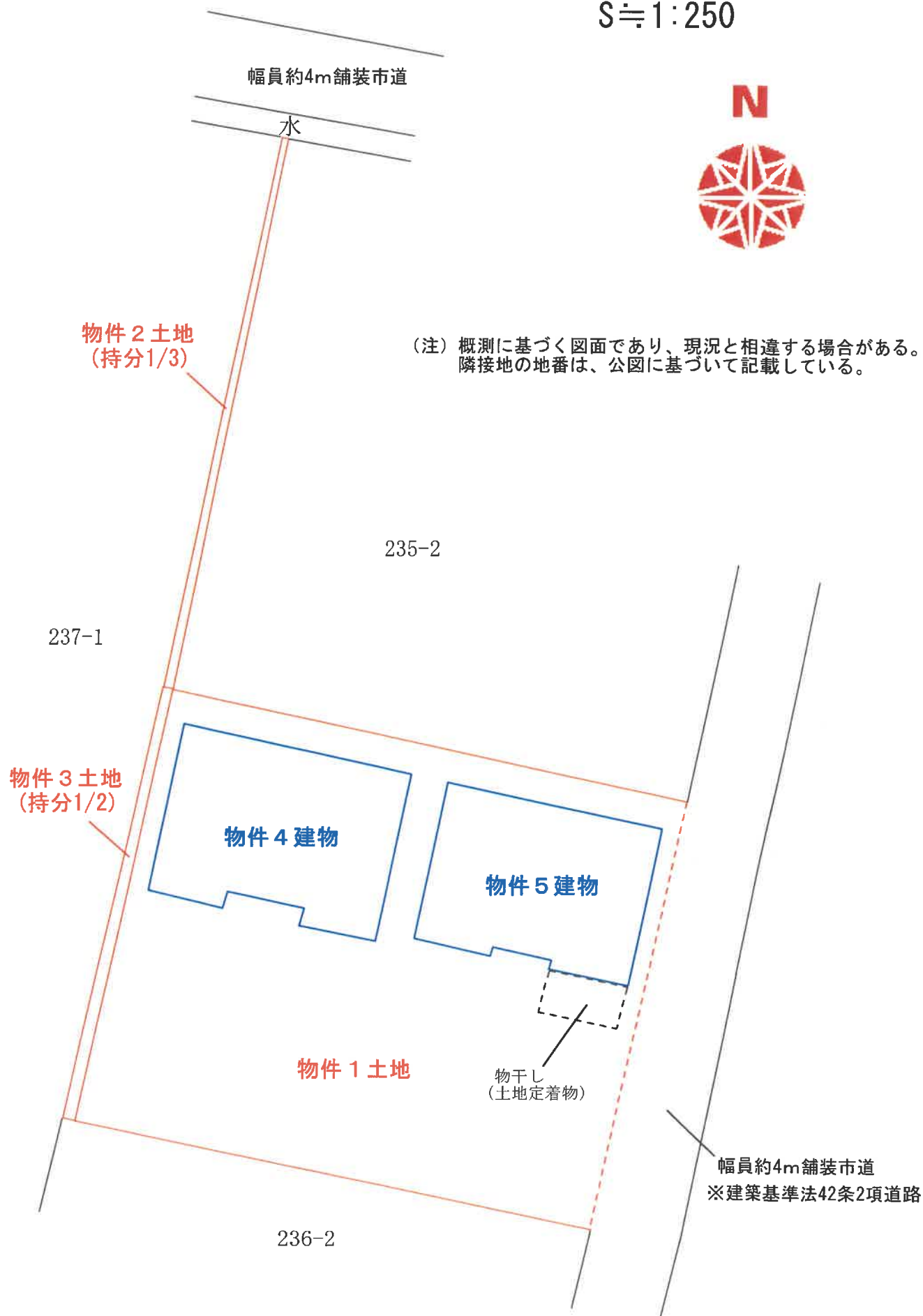
縮尺 1/250

申請人

1/500

土地建物位置関係図(概略)

S≒1:250

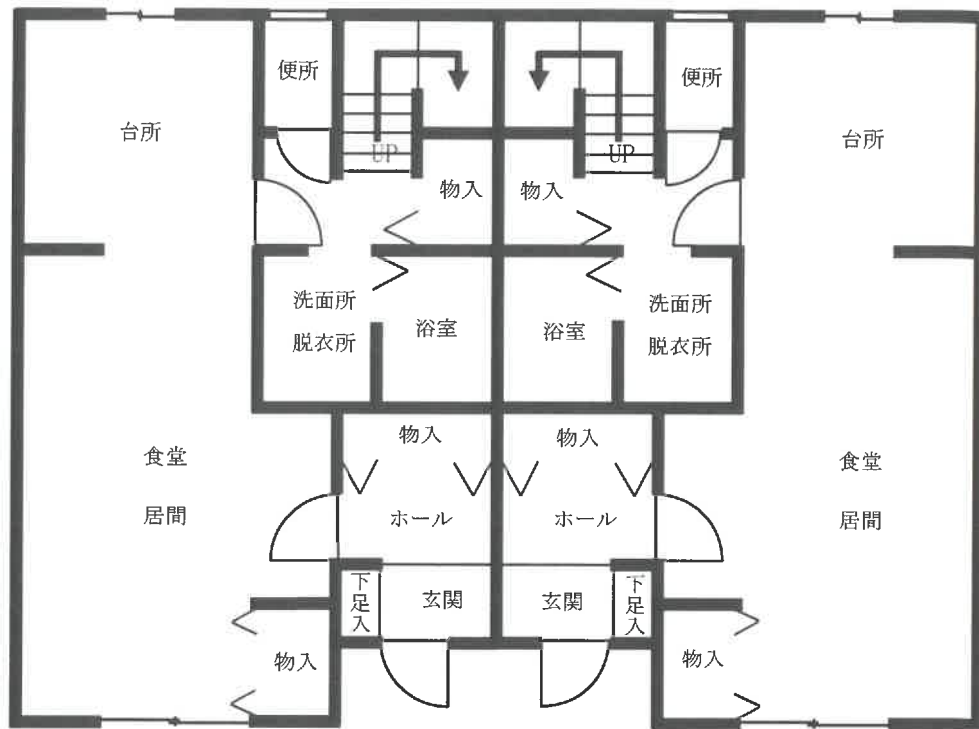


建物間取図(概略)

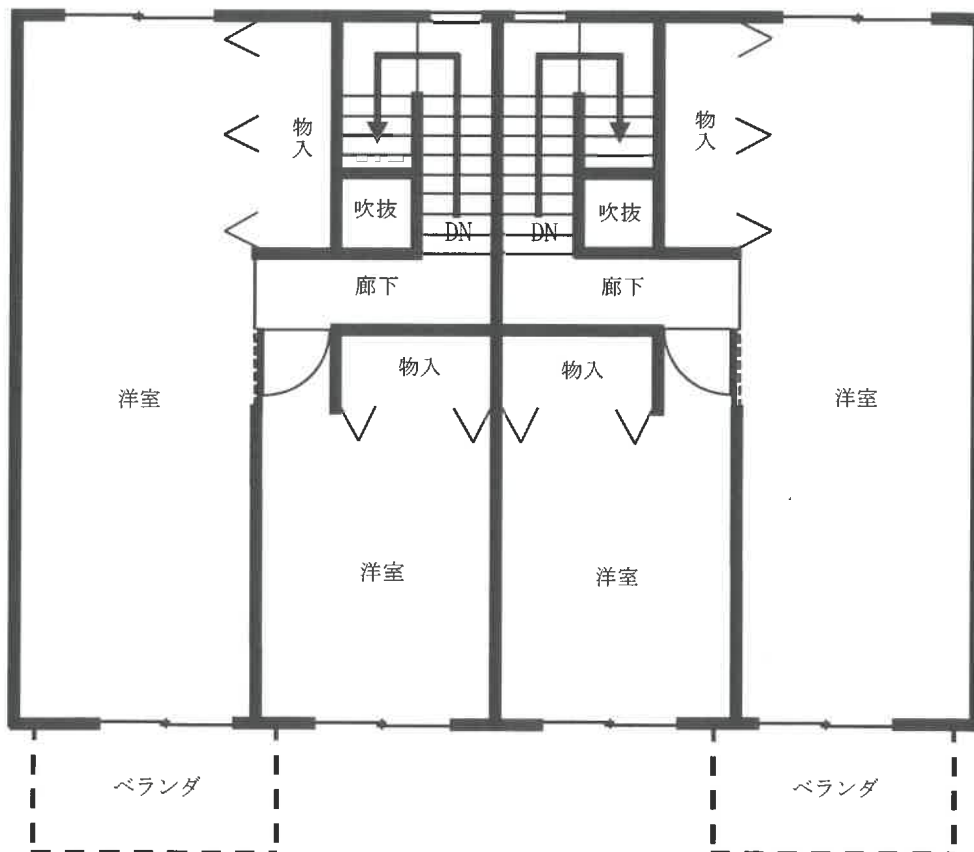
1階

102号室

101号室



2階



(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。

物件4建物

建物間取図(概略)



(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。