

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月20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 3月13日 午前 8時30分から 令和 8年 3月20日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月25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 4月 8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 3月26日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 1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 2月20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）
1～7	21,747,200 17,397,760	一括	4,349,440	116,896	0
1	3,800				
2	23,400				
3	1,260,800				
4	20,416,900				
5	40,600				
6	1,100				
7	600				



物 件 目 録

1 所 在 高松市香川町川東下字清谷
 地 番 1 0 8 0 番 4
 地 目 用悪水路
 地 積 7. 5 8 平方メートル

持分 2 分の 1

2 所 在 高松市香川町川東下字清谷
 地 番 1 0 8 0 番 9
 地 目 宅地
 地 積 7. 7 0 平方メートル

3 所 在 高松市香川町川東下字清谷
 地 番 1 0 8 0 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 2 7 6. 3 1 平方メートル

4 所 在 高松市香川町川東下字清谷 1 0 8 0 番地 1 1
 家屋 番号 1 0 8 0 番 1 1
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 0. 4 8 平方メートル
 2 階 4 6. 3 7 平方メートル

5 所 在 高松市香川町川東下字清谷



物 件 目 録

地 番 1080番13
地 目 公衆用道路
地 積 80平方メートル

持分2分の1

6 所 在 高松市香川町川東下字清谷

地 番 1080番14
地 目 公衆用道路
地 積 2.25平方メートル

持分2分の1

7 所 在 高松市香川町川東下字清谷

地 番 1080番15
地 目 用悪水路
地 積 2.25平方メートル

持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4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1～7】

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

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 高松市香川町川東下字清谷
地 番 1080番4
地 目 用悪水路
地 積 7.58平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 高松市香川町川東下字清谷
地 番 1080番9
地 目 宅地
地 積 7.70平方メートル

所有者 A

3 所 在 高松市香川町川東下字清谷
地 番 1080番11
地 目 宅地
地 積 276.31平方メートル

所有者 A

4 所 在 高松市香川町川東下字清谷1080番地11
家屋 番号 1080番11
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 120.48平方メートル
2階 46.37平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

- 5 所 在 高松市香川町川東下字清谷
地 番 1 0 8 0 番 1 3
地 目 公衆用道路
地 積 8 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

- 6 所 在 高松市香川町川東下字清谷
地 番 1 0 8 0 番 1 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 . 2 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

- 7 所 在 高松市香川町川東下字清谷
地 番 1 0 8 0 番 1 5
地 目 用悪水路
地 積 2 . 2 5 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1



令和7年(ケ)第84号
令和7年11月10日受理
令和7年12月1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 高松市香川町川東下字清谷
地 番 1080番4
地 目 用悪水路
地 積 7.58平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 高松市香川町川東下字清谷
地 番 1080番9
地 目 宅地
地 積 7.70平方メートル

所有者 A

3 所 在 高松市香川町川東下字清谷
地 番 1080番11
地 目 宅地
地 積 276.31平方メートル

所有者 A

4 所 在 高松市香川町川東下字清谷1080番地11
家屋 番号 1080番11
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 120.48平方メートル
2階 46.37平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 高松市香川町川東下字清谷
地 番 1080番13
地 目 公衆用道路
地 積 80平方メートル

共有者 A 持分2分の1

6 所 在 高松市香川町川東下字清谷
地 番 1080番14
地 目 公衆用道路
地 積 2.25平方メートル

共有者 A 持分2分の1

7 所 在 高松市香川町川東下字清谷
地 番 1080番15
地 目 用悪水路
地 積 2.25平方メートル

共有者 A 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	高松市香川町川東下1080番地11			
土地	物件3			
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 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 ☐ 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	高松市香川町川東下字清谷１０８０番４ （登記簿上の所在地番）
土 地	物件１
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１） ☐
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	持分２分の１
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

(4 枚目)

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	高松市香川町川東下字清谷 1 0 8 0 番 1 5 (登記簿上の所在地番)
土 地	物件 7
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 7) ☐
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	持分 4 分の 1
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)

(土地用)	
不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高松市香川町川東下字清谷１０８０番９（登記簿上の所在地番）
土地	物件２
現況地目	☒ 宅地（物件２） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（物件　） ☐ 用悪水路（　） ☐
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)

(土地用)

(土地用)	
不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高松市香川町川東下字清谷1080番13、同14 (登記簿上の所在地番)
土地	物件5、6
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件5、6) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ 用悪水路 () ☐
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 ☒ 物件5、6の土地は公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	各持分2分の1
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

(7 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（共有）者です。 2 物件4建物には、私ら夫婦と子供2人が居住していましたが、本年3月ころ、妻と子供が出て行き、それ以後は私が一人で住んでいます。建物に不具合なところはありません。物件4には、太陽光発電パネルは装着していませんが、台所はIHクッキングヒーター、給湯はエコキュートで電化住宅です。物件3土地北西側にLPガスボンベを置いてあるのは、洗濯室にある衣類乾燥機のためです。また、現在車庫内にある自動車は、出て行った妻の所有物で、保管場所が確保できるまで置かせてほしいということで置いています。 3 本件物件は池の近くですが、私が居住し始めてから水害等の被害があったということはありません。 4 物件3土地南西側の公衆用道路については、私も持分を持っています。そこから、池の淵の市道に出るまでの道路の使用については、特に何も言われたことはありません。
■南部土地改良区担当者	1 本件物件がある地域の管轄は、当土地改良区になります。 2 浄化槽を設置して水路に放流している場合には、水路使用料として年間3,000円を毎年9月ころに集金しています。 3 本物件の買受人は、当土地改良区に連絡いただくようお願いしたい。
■Bの妻	市道から本件物件への通路である公衆用道路（1080-1、1084-5）は、私の夫Bの所有です。その道路を通行することについては、全く問題ありません。

(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 関係人の陳述及び現況から物件の占有関係は、3～7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。物件1は暗渠化されており、物件2、3と一体地として利用されている。物件7も暗渠化され、物件5、6と一体地（公衆用道路）として使用されている。
- 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ないし3、5ないし7の土地全体を物件4建物の敷地として、幅員約4.7mの舗装私道（1080-1、所有者：**B**、地目：公衆用道路、建築基準法42条1項5号道路）に接道しているということで、建築確認を受けているようである。なお、舗装私道（1080-1、1084-5）の所有者**B**の妻によると、「市道から本件物件への通路である公衆用道路（1080-1、1084-5）は、私の夫**B**の所有です。その道路を通行することについては、全く問題ありません。」とのことであった。
- 4 本件土地と周囲の土地との境界は、現況上明らかである。地図に準ずる図面及び地積測量図が存在している。また、物件1と物件7、物件2と物件6、物件3と物件5のそれぞれの境界は、現況上明らかであるが、物件1、2、3相互の境界及び物件5、6、7相互の境界については、判然としない。
- 5 本件土地付近は、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。南部土地改良区担当者によると、「本件物件がある地域の管轄は、当土地改良区になります。浄化槽を設置して水路に放流している場合には、水路使用料として年間3,000円を毎年9月ころに集金しています。本物件の買受人は、当土地改良区に連絡いただくようお願いしたい。」とのことであった。
- 6 物件4建物については、経年（築後約3年経過）劣化が認められるものの、まだ新しく、**A**によると、不具合はないとのことであった。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ており、いわゆる電化住宅となっている。太陽光発電パネルは設置されていない。また、物件3の北西側には、LPガスボンベが設置されており、**A**によると、洗濯室の衣類乾燥機のための物であるとのことであった。車庫内には、自動車が1台駐車されており、**A**の元妻の所有物であり、保管場所が確保でき次第、移動させるようである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月11日(火) 9:40-9:50	高松法務局	周辺土地調査等
令和7年11月11日(火) 12:00-12:15	物件所在地	物件確認、接道等調査、占有調査、写真撮影
令和7年11月11日(火) 13:05-13:25	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11月11日(火) 13:30-14:00	高松市役所	公法上の規制等調査、固定資産税に関する図面(間取図)調査
令和7年11月25日(火) 9:00-10:00	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
令和7年11月25日(火) 10:10-10:20	高松市香川町川東上 (株式会社加藤技建)	B の妻から聴取
令和7年11月28日(金) 15:40-15:50	当庁	南部土地改良区担当者から聴取(電話)
令和7年12月1日(月) 9:00-9:10	高松法務局	周辺土地調査等

(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。

☐ 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 を立ち合わせ、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。

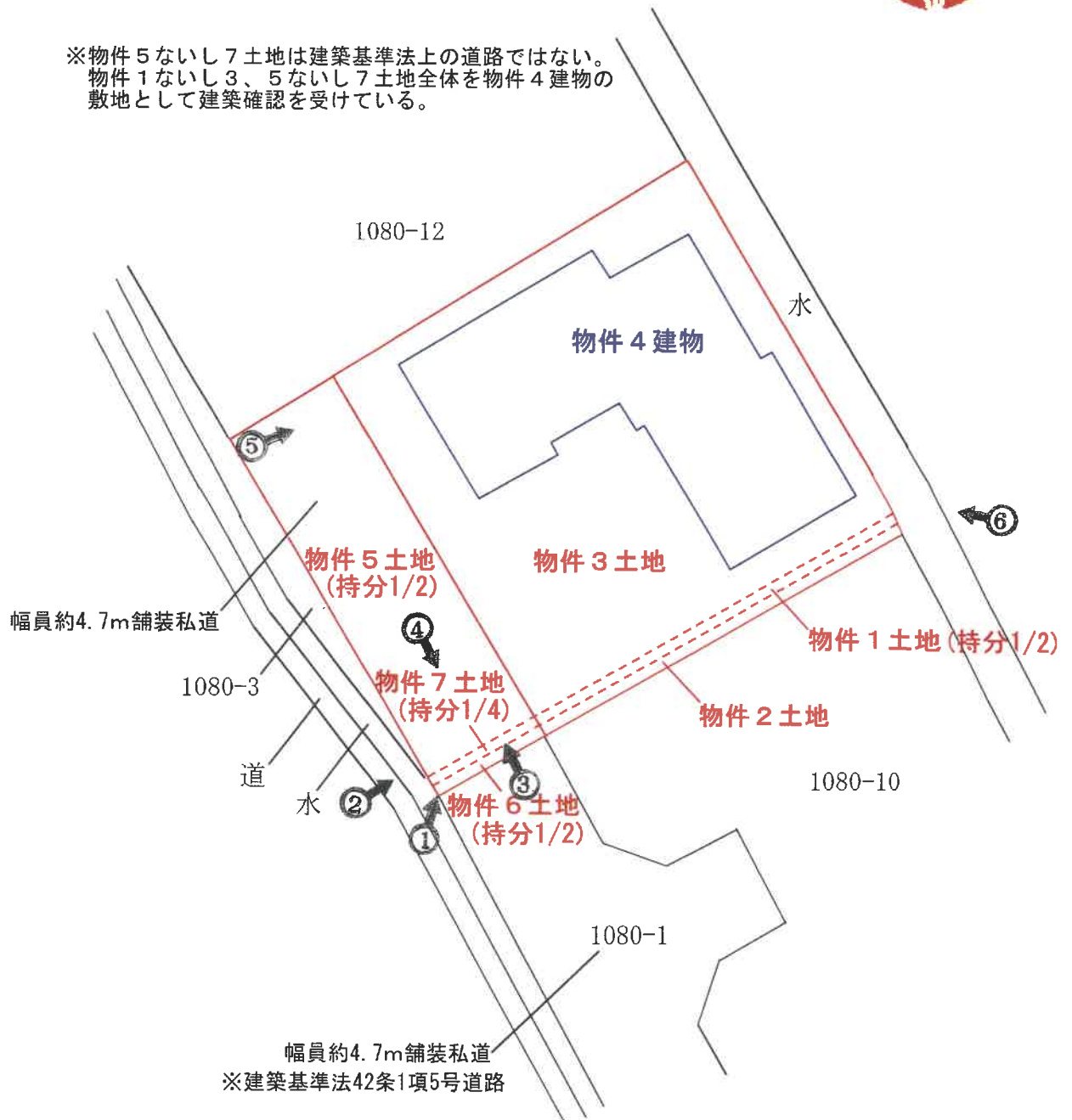
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図(概略)

S≒1:250



※物件5ないし7土地は建築基準法上の道路ではない。
物件1ないし3、5ないし7土地全体を物件4建物の敷地として建築確認を受けている。



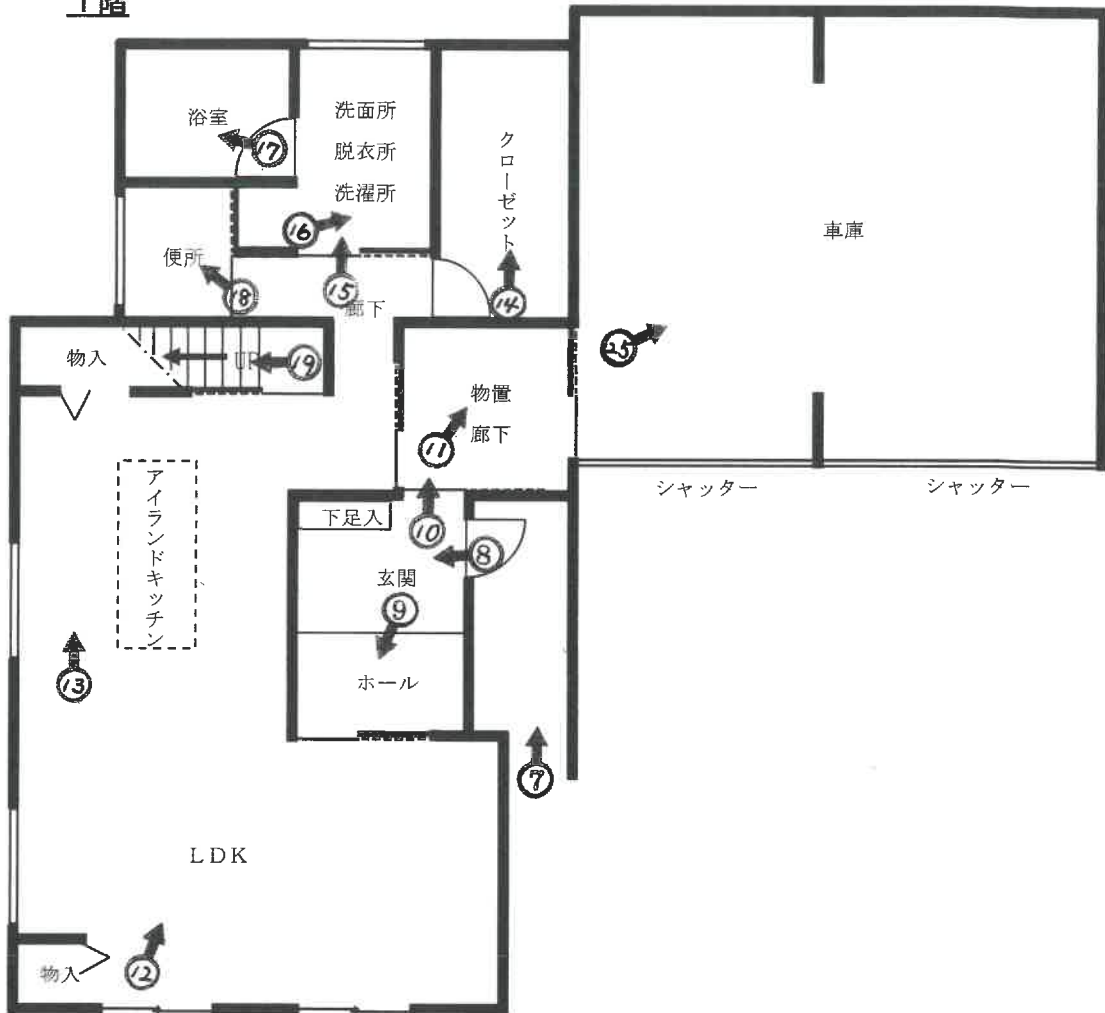
(注) 概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

←○ 写真撮影位置・方向

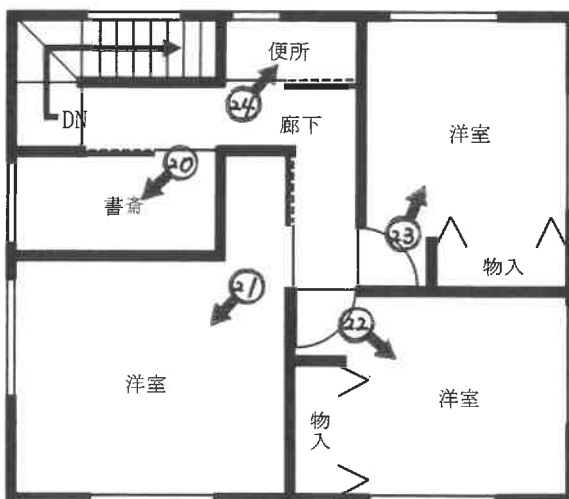
(11枚目)

建物間取図(概略)

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 4 建物



← 写真撮影位置・方向

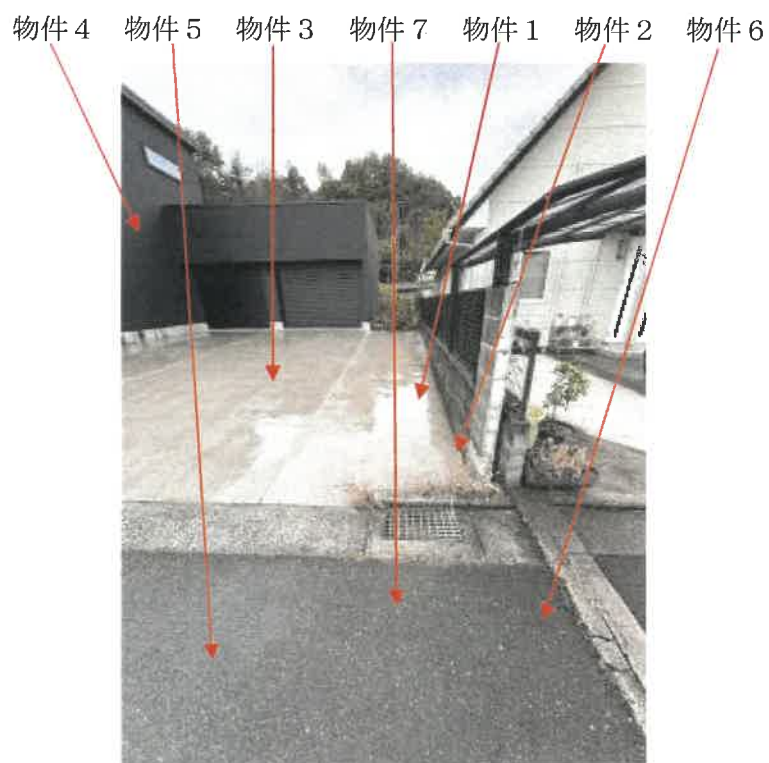
(12枚目)

1



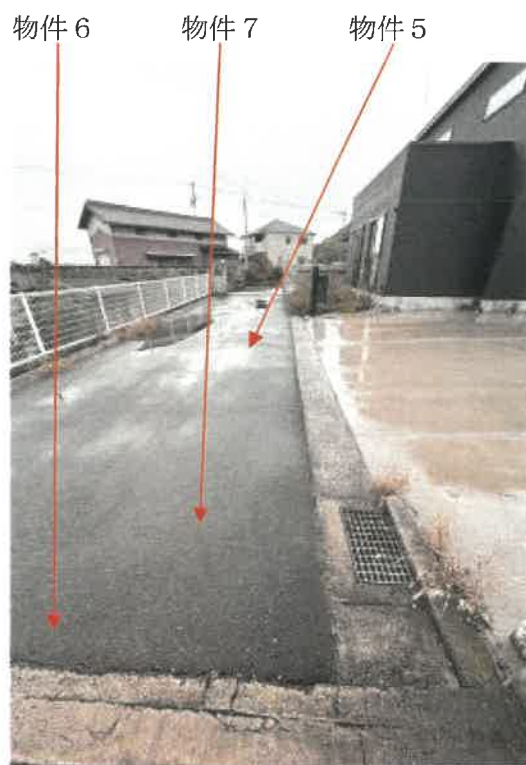
本件物件の外観

2



本件物件の状況

3



物件 5、6、7 の状況

4



舗装私道（1080-1）の状況

5



物件 3、5 北西側の状況

6



物件 4 南東側の状況

7



物件4 玄関付近の状況

8



物件4 玄関内の状況

9



物件4 玄関ホールの状況

10



物件4 廊下（土間）の状況

11



物件 4 物置の状況

12



物件 4 1階 LDK の状況

13



物件4 1階キッチンの状況

14



物件4 1階クローゼットの状況

15



物件4 1階洗濯室、脱衣所の状況

16



物件4 1階洗面所の状況

17



物件4 1階浴室の状況

18



物件4 1階トイレの状況

19



物件 4 階段の状況

20



物件 4 2階書斎の状況

21



物件 4 2階南西側洋室の状況

22



物件 4 2階南東側洋室の状況

23



物件4 2階北東側洋室の状況

24



物件4 2階トイレの状況

(24 枚目)



物件 4 車庫内の状況

令和7年(ケ)第84号
令和7年11月25日 現地調査
令和7年11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 21,747,200 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,800 円
物件2 (土地)	金 23,400 円
物件3 (土地)	金 1,260,800 円
物件4 (建物)	金 20,416,900 円
物件5 (土地)	金 40,600 円
物件6 (土地)	金 1,100 円
物件7 (土地)	金 600 円

- 1 一括価格は、物件1ないし7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3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。物件1及び2、5ないし7の価格は土地のみの価格である。

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、瑕疵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 地 地 地 在 番 目 積	高松市香川町川東下字清谷 1080番4 用悪水路 7.58m ² (持分2分の1)	同左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	高松市香川町川東下字清谷 1080番9 宅地 7.70m ²	同左
3	所 地 地 地 在 番 目 積	高松市香川町川東下字清谷 1080番11 宅地 276.31m ²	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高松市香川町川東下字清谷 1080番地11 1080番11 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 120.48m ² 2階 46.37m ²	同左
5	所 地 地 地 在 番 目 積	高松市香川町川東下字清谷 1080番13 公衆用道路 80m ² (持分2分の1)	同左
6	所 地 地 地 在 番 目 積	高松市香川町川東下字清谷 1080番14 公衆用道路 2.25m ² (持分2分の1)	同左
7	所 地 地 地 在 番 目 積	高松市香川町川東下字清谷 1080番15 用悪水路 2.25m ² (持分4分の1)	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3)

位 置 ・ 交 通	琴電琴平線「仏生山」駅の南方約4.3km（直線距離）	
付 近 の 状 況	高松市南方郊外の香川町川東下地区に位置し、一般住宅の多く見られる住宅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% — 北側の一部が土砂災害警戒区域
画 地 条 件	面 積 276.31㎡（登記） 間 口 約16m 奥 行 約17m 形 状 ほぼ長方形 地 勢 ほぼ平坦	
接面道路の状況	南西側現況幅員約4.7m舗装私道（本物件5土地）にほぼ等高に接面。 道路は建築基準法上の道路でない。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	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北東側水路を介して住宅、北西側住宅、南東側住宅、南西側住宅等（高低差あり）。	
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	・物件1及び7土地は地形狭長な用悪水路である（持分は物件1が2分の1、物件7が4分の1）。物件5及び6土地は幅員約4.7mの舗装私道である（本件の対象は持分2分の1）。物件2土地は用悪水路（物件1）を介した地形狭長地である。 ・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。	

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） 令和4年11月22日新築 経過年数 約3年 経済的残存耐用年数 約22年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 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、コンクリート等 設 備 電気・ガス、給排水設備 その他 電化住宅であるが、一部ガス設備もある。
床面積（現況）	1階120.48㎡、2階46.37㎡、合計166.85㎡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。 ・物件1ないし3、5ないし7土地全体を物件4建物の敷地として建築確認を受けている（令和4年7月13日、第確R04-0859号）。当該建築確認における敷地面積は335.24㎡（持分を考慮した現在の登記面積と若干相違あり）、道路が敷地として接している部分の長さは2.5mとなっている。

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	16,900	0.90	276.31	1.0	4,202,700
1	同上	0.10	7.58 (持分1/2)	—	6,400
2	同上	0.30	7.70	—	39,000
5	同上	0.10	80 (持分1/2)	—	67,600
6	同上	0.10	2.25 (持分1/2)	—	1,900
7	同上	0.10	2.25 (持分1/4)	—	1,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高松(県)－33

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$26,100\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/154 \div 16,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：（物件3）規模－5% (0.95)、土砂災害警戒区域－5% (0.95)

$0.95 \times 0.95 \div 0.90$

（物件1）用悪水路敷－90% (0.10)

（物件2）形状－70% (0.30)

（物件5、6）私道敷－90% (0.10)

（物件7）用悪水路敷－90% (0.10)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：（物件3）補正の必要はない。

(2) 建物価格 (物件 4)

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	215,000	166.85	0.89	31,926,700

ウ 現価率 :

・経過年数3年，経済的残存耐用年数22年，残価率5%とした定額法と観察減価法（特に必要なし）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{22}{3 + 22} \right] \times (1 - 0.0) \div \text{観察減価} \div 0.89$$

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	4,202,700	0.50	法定地上権	2,101,400

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。効力の及ぶ範囲は用悪水路の位置関係等を考慮して物件3土地の全体と判断した。

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	4,202,700	- 2,101,400		1.0	0.6	1,260,800
4	31,926,700	+ 2,101,400	1.0	1.0	0.6	20,416,900
1	6,400		1.0	1.0	0.6	3,800
2	39,000		1.0	1.0	0.6	23,400
5	67,600		1.0	1.0	0.6	40,600
6	1,900		1.0	1.0	0.6	1,100
7	1,000		1.0	1.0	0.6	600
		一括価格 (合計)				21,747,200

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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）－33）

所 在：高松市香川町川東上字末角1963番7
価 格：26,100円／㎡
位 置：琴電琴平線「仏生山」駅の南方約5.5km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：222㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東側5m市道
用 途 指 定 等：都市計画区域（非線引）
第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	0円
物件2	0円
物件3	3,197,183円
物件4	11,976,671円
物件5	0円
物件6	0円
物件7	0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
- 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



物件

基準地-33

写 図 公

S=1:500

N



物件 5 土地 (持分 1/2)

物件 3 土地
1080-11

物件 1 土地 (持分 1/2)

物件 2 土地

物件 4 土地 (持分 1/4)

物件 6 土地 (持分 1/2)

地 積 測 量 図

地 番 1080-3
1080-11~13

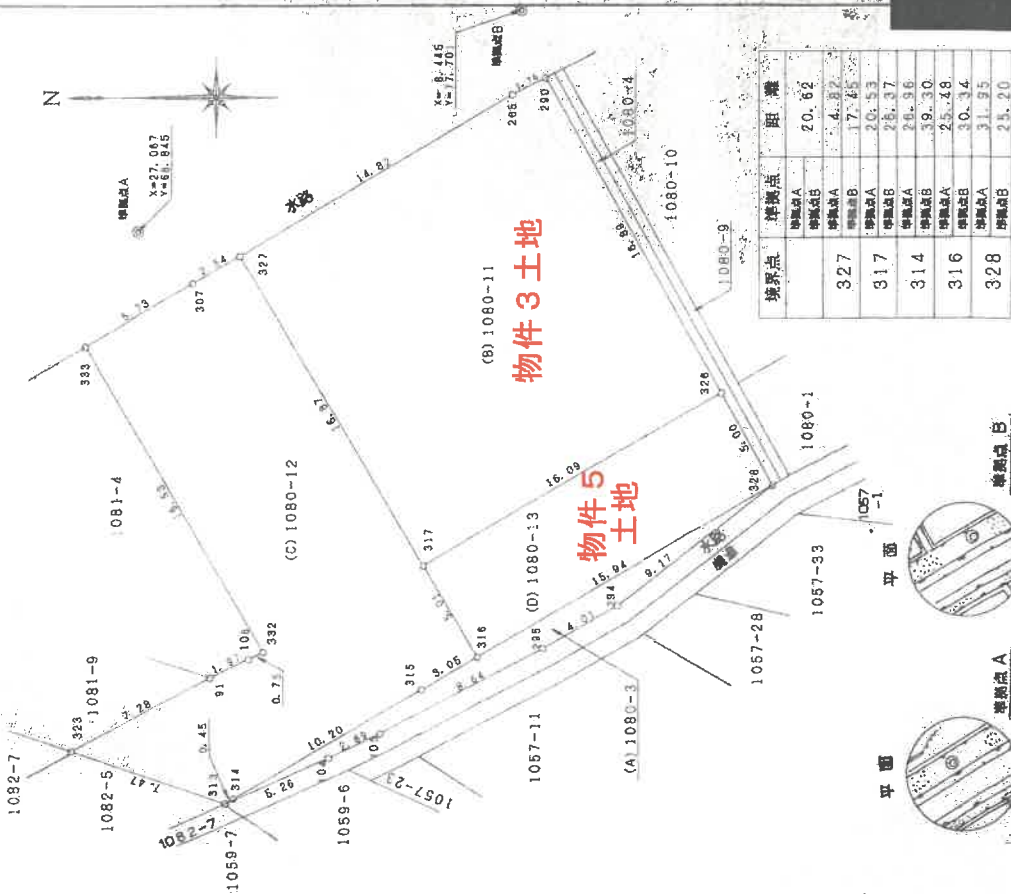
土地の所在 高松市香川町川東下字清谷

座 標 求 積 表 (任意座標)

地 番 NO	積 算	X	Y	辺 長	測 算
(A) 1080-3	328 ()	-1.513	54.553	15.94	328-316
-3	316 (ステンレス鉄)	12.868	47.685	3.05	316-315
	315 ()	15.611	46.360	10.20	315-314
	314 ()	24.819	41.974	0.45	314-313
	313 ()	25.222	41.775	5.26	313-312
	104 ()	20.252	43.503	2.69	104-105
	105 ()	17.734	44.441	8.64	105-295
	295 ()	9.784	47.814	4.01	295-294
	294 ()	6.153	49.522	9.17	294-328
	328 ()	-1.513	54.553	22.70	328-290
倍面積		45.412564	m ²	地 積	22.70 m ²
面 積		22.7062820	m ²		
(B) 1080-11	290 ()	7.543	74.482	1.75	290-285
-11	285 (ステンレス鉄)	9.156	73.815	14.82	285-327
	327 (ステンレス鉄)	22.486	67.334	16.87	327-317
	317 (プレート)	15.075	52.178	16.09	317-316
	316 ()	0.557	59.107	16.89	316-290
	290 ()	7.543	74.482	16.89	290-327
倍面積		552.632923	m ²	地 積	276.31 m ²
面 積		276.3164615	m ²		
(C) 1080-12	327 (ステンレス鉄)	22.486	67.334	2.54	327-307
-12	307 ()	24.781	66.249	5.73	307-333
	333 ()	29.911	63.705	16.53	333-332
	332 ()	22.867	48.749	0.75	332-106
	106 ()	23.564	48.473	1.97	106-91
	91 ()	25.394	47.749	7.28	91-323
	323 ()	32.053	44.807	7.47	323-313
	313 ()	25.222	41.775	0.45	313-314
	314 ()	24.819	41.974	10.20	314-315
	315 ()	15.611	46.360	3.05	315-316
	316 (ステンレス鉄)	12.868	47.685	5.01	316-317
	317 (プレート)	15.075	52.178	16.87	317-327
	327 (ステンレス鉄)	22.486	67.334	16.87	327-328
倍面積		450.855104	m ²	地 積	225.42 m ²
面 積		225.4275520	m ²		
(D) 1080-13	326 ()	0.567	59.107	16.09	326-317
-13	317 (プレート)	15.075	52.178	5.01	317-316
	316 (ステンレス鉄)	12.868	47.685	15.94	316-328
	328 ()	-1.513	54.553	5.00	328-326
	326 ()	0.557	59.107	5.00	326-328
倍面積		160.229511	m ²	地 積	80.11 m ²
面 積		80.1147555	m ²		
総 計		604.5650510	m ²		

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

(図録八号)



境界点	標高点	距離
境界点A	20.62	
境界点B	4.82	
境界点C	17.25	
境界点D	26.37	
境界点E	39.30	
境界点F	25.48	
境界点G	31.95	
境界点H	25.20	



作成者

申請人

縮尺

1/250

(平成21年1月28日作成)

原図を約70%に縮小

(香川県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成21年2月4日

地積測量図

1080-14

高松市香川町東下字清谷

(従来地)

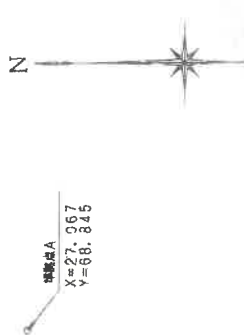
土地の所在

座標求積表 (任意座標)

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測線
(B) 1080-14	331	()	-0.254	59.504		
	330	()	0.152	59.305	0.45	331-330
	284	()	-1.916	54.753	5.00	330-284
	329	()	-2.323	54.947	0.45	284-329
	331	()	-0.254	59.504	5.00	329-331
		倍面積	4.515729	m ²	面積	2.25 m ²
		面積	2.2578645	m ²	面積	
(A) 1080-9		面積	9.9610325	m ²	面積	
		合計	2.2578645	m ²	面積	
		残地	7.7031680	m ²	面積	7.70 m ²
		*公式	$A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$			

物件 6 土地

物件 2 土地



境界点 A
X=27.967
Y=68.845

物件 2 土地

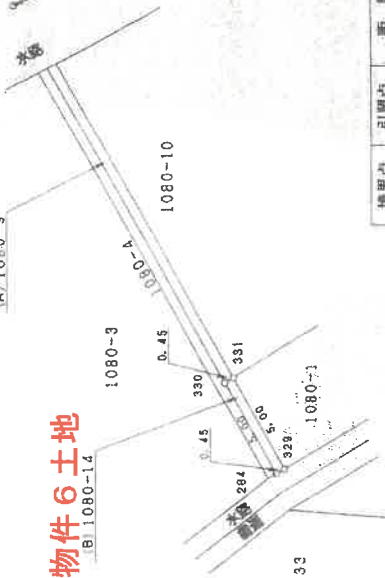
物件 6 土地

境界点 B
X=8.445
Y=77.101

1080-3

1080-10

1080-14



1057-33

境界点	引張点	距離
境界点 A	境界点 B	20.62
境界点 B	境界点 A	28.87
境界点 A	境界点 B	20.17
境界点 B	境界点 A	28.56
境界点 A	境界点 B	20.18
境界点 B	境界点 A	32.23
境界点 A	境界点 B	25.18



作成者

土地家屋

(平成21年1月28日作成)

申請人

縮尺 1/250

原図を約70%に縮小

各階平面図

家屋番号 1080番11

建物図面

建物の所在 高松市香川町川東下字清谷1080番地11



求積算	
3.65 x 9.100	= 12.4216
4.550 x 12.740	= 57.9670
3.65 x 5.915	= 8.0740
0.455 x 3.840	= 1.6662
0.825 x 5.915	= 4.0.3899
計	120.4886
床面積	120.48 m²

求積算	
7.280 x 6.370	= 46.3736
床面積	46.37 m²

物件4建物

原図を約70%に縮小

作成者

11月22日 作成

縮尺 1/250

申請人

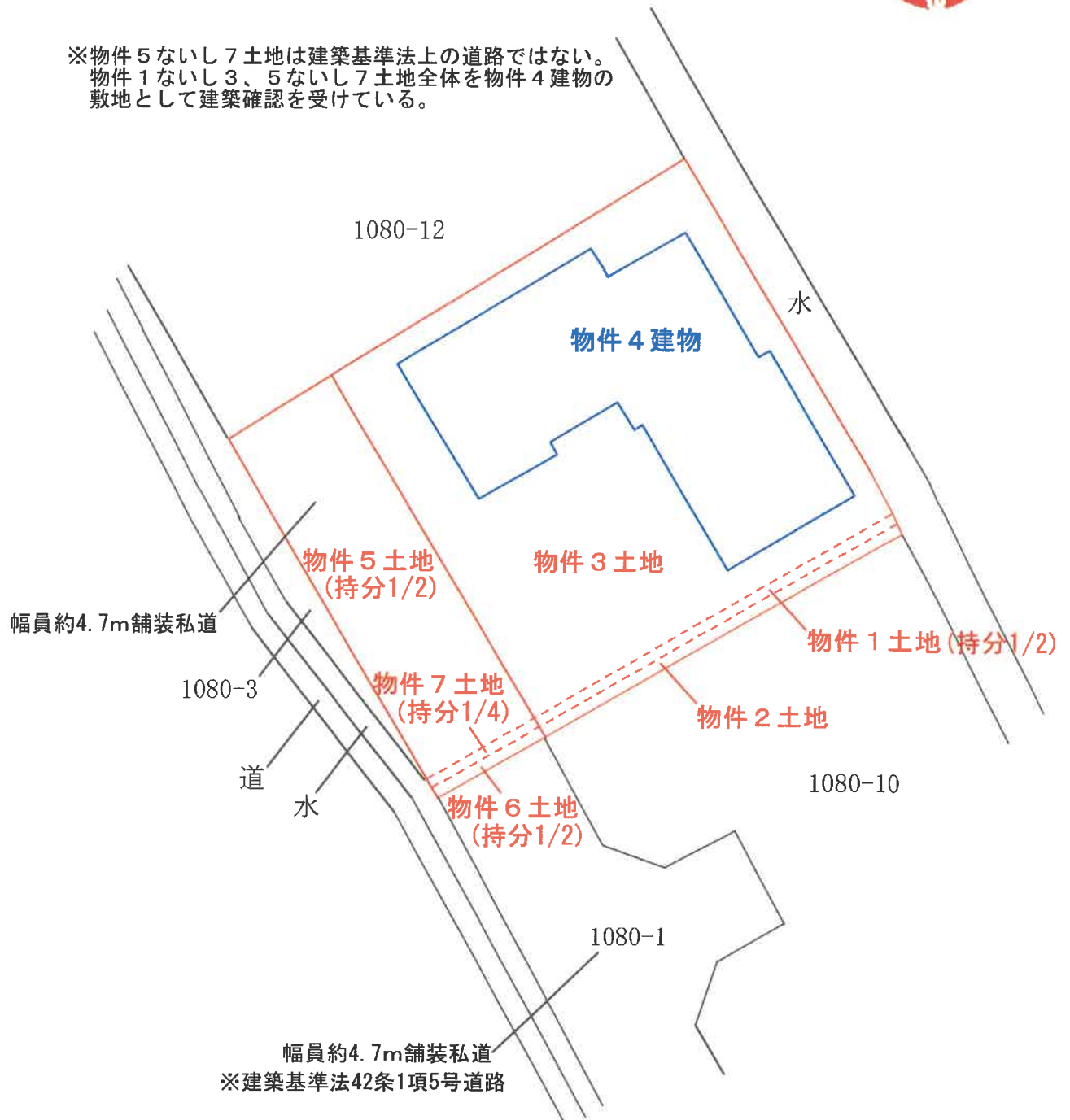
縮尺 1/500

土地建物位置関係図(概略)

S≒1:250



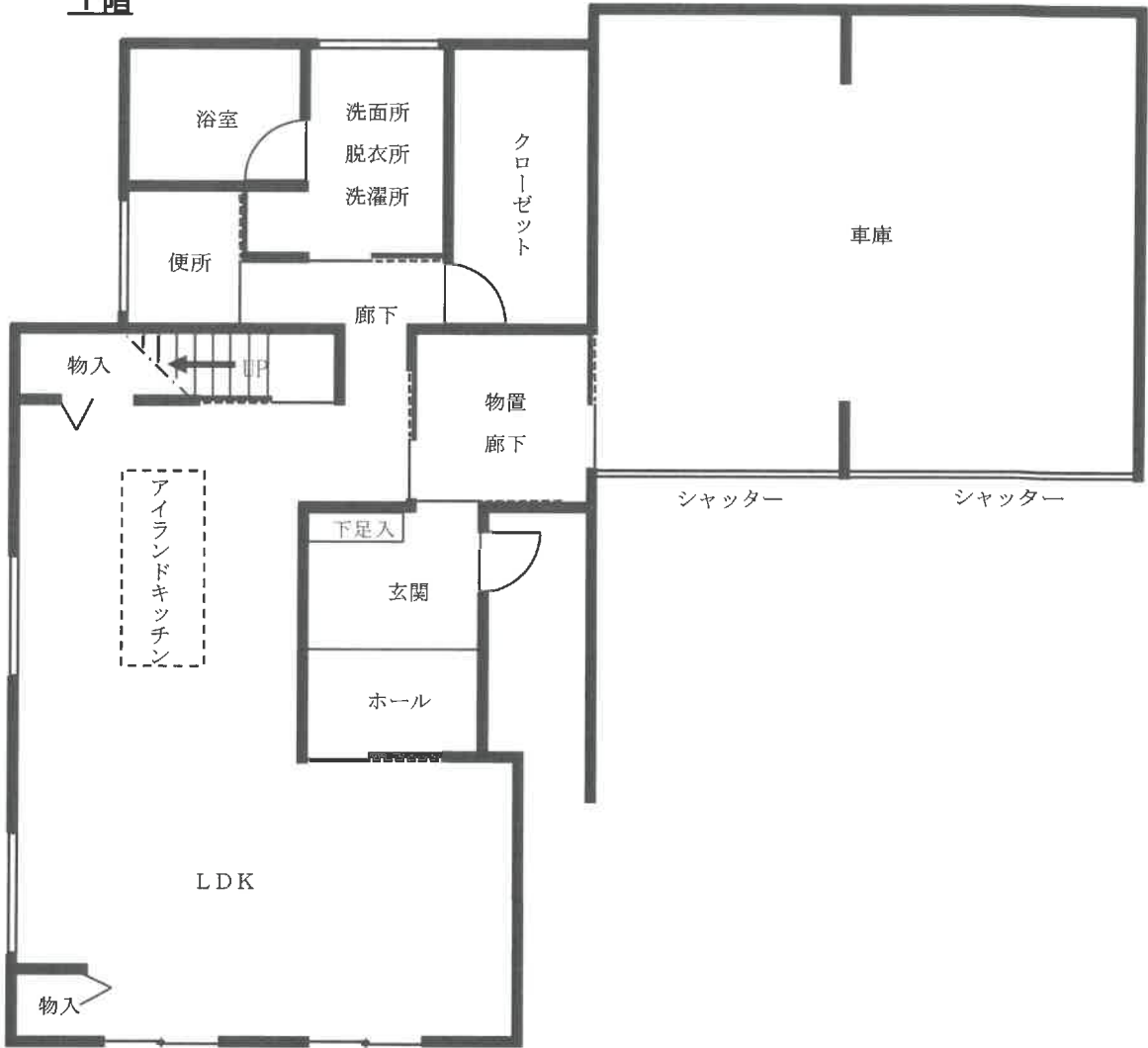
※物件5ないし7土地は建築基準法上の道路ではない。
物件1ないし3、5ないし7土地全体を物件4建物の
敷地として建築確認を受けている。



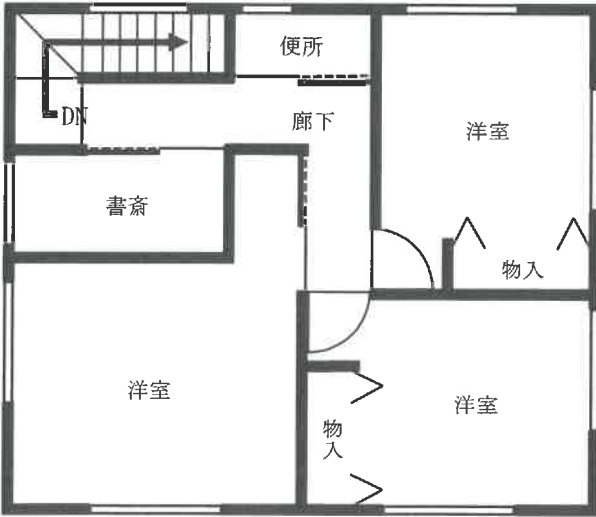
(注) 概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

建物間取図(概略)

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 4 建物