令和　7年（ケ）第　　96号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年　3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

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　4月10日　午前　8時30分から 令和　8年　4月17日　午後　4時30分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年　4月22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　5月13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　4月23日　午前　9時00分から 令和　8年　4月30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3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	7, 500, 000 6, 000, 000	一括	1, 500, 000	78, 756	0
1	3, 000, 000				
2	4, 500, 000				
備考					

11

物　件　目　録

1	所　　　在	高松市東山崎町字中所
	地　　　番	７０８番１
	地　　　目	宅地
	地　　　積	５０６．００平方メートル
2	所　　　在	高松市東山崎町字中所７０８番地１
	家屋　番号	７０８番１
	種　　　類	居宅
	構　　　造	木造かわらぶき２階建
	床　面　積	１階　２０４．８４平方メートル ２階　　３０．４８平方メートル

（附属建物）

符　　　号	１
種　　　類	車庫
構　　　造	コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建
床　面　積	２５．００平方メートル

（現況）

種　　　類	倉庫

（未登記附属建物）

種　　　類	倉庫
構　　　造	木造鋼板ぶき平家建
床　面　積	約１１平方メートル

令和　７年（ケ）第　　　９６号

物　件　明　細　書

令和　８年　３月　２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２主である建物の東側につき、株式会社国方建築が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
【物件番号２】
・主である建物１階玄関北西側和室及び未登記附属建物につき、株式会社国方建築が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
・上記以外の部分及び未登記附属建物につき、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】
南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）。

11

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。

11

物　件　目　録

１　所　　在	高松市東山崎町字中所
地　　番	７０８番１
地　　目	宅地
地　　積	５０６．００平方メートル

２　所　　在	高松市東山崎町字中所７０８番地１
家屋　番号	７０８番１
種　　類	居宅
構　　造	木造かわらぶき２階建
床　面　積	１階　２０４．８４平方メートル ２階　　３０．４８平方メートル

（附属建物）

符　　号	１
種　　類	車庫
構　　造	コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建
床　面　積	２５．００平方メートル

（現況）

種　　類	倉庫

（未登記附属建物）

種　　類	倉庫
構　　造	木造鋼板ぶき平家建
床　面　積	約１１平方メートル

令和７年(ケ)第９６号
令和７年１２月２４日受理
令和８年1月２１日提出

8.1.21

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　　高松市東山崎町字中所

　　地　　　番　　７０８番１

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　５０６．００平方メートル

２　所　　　在　　高松市東山崎町字中所７０８番地１

　　家屋　番号　　７０８番１

　　種　　　類　　居宅

　　構　　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　２０４．８４平方メートル
　　　　　　　　　２階　　３０．４８平方メートル

（附属建物）

　　符　　　号　　１

　　種　　　類　　車庫

　　構　　　造　　コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　２５．００平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高松市東山崎町７０８番地１
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	■土地所有者　　■その他の者（株式会社国方建築） 上記の者（建物所有者）が本土地上に下記建物を所有し，占有している 上記の者（その他の者（株式会社国方建築））が、物件２建物東側の本件土地部分を資材置場として利用している ■株式会社国方建築の占有権原については「執行官の意見」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（主である建物） ■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：倉庫 □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：倉庫 構　造：木造鋼板ぶき平家建 床面積：約１１㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者　　■その他の者（株式会社国方建築） 上記の者（その他の者）が本建物（主である建物１階玄関北西側和室）を事務所として、また、未登記附属建物（倉庫）を資材置場として、それぞれ使用している 上記の者（建物所有者）が本建物（上記以外の部分）を居宅・倉庫として使用している。但し、未登記附属建物（倉庫）については、その他の者（株式会社国方建築）と重畳的な利用である ■株式会社国方建築の占有権原については「執行官の意見」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　令和　　年（　）第　　　号 □ある　　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
■A （債務者兼所有者） ）	1　私は本件物件1，2土地建物の所有者です。 2　本件物件1土地の物件2建物東側部分、並びに、本件物件2建物の主である建物の1階玄関北西側の和室及び未登記附属建物（倉庫）は、私が代表者を務めている株式会社国方建築の資材置場並びに事務所及び倉庫として利用しています。それ以外の部分（附属建物符号1及び未登記附属建物を含む）は全て私が家族と利用しています。但し、未登記附属建物（倉庫）については会社と重畳的な利用になります。 株式会社国方建築が利用している部分は、私が代表者をしている会社に私個人所有の土地建物を利用させているので、賃料の支払いはなく、強いて言えば期間の定めのない使用貸借関係になると思います。 3　物件2建物（附属建物符号1及び未登記附属建物を含む）は、築後相当に期間が経っているので、あちらこちら傷んでいます。ただ、私が建築業をしているので、大きな損傷は自分で修理したりしているので、大きな不具合はないとは思います。家の中で、猫とフレンチブルドックを1匹ずつ飼っています。

（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　高松市役所での調査によると、本件物件１土地は都市計画区域内の非線引区域に存在し、南側を幅員約４．５ｍの舗装公衆用道路（１４条１項地図上は「道」；建築基準法上の道路ではない）に、西側を幅員約１ｍの水路を介して、幅員約４．５ｍの舗装公衆用道路（１４条１項地図上は「道」；建築基準法上の道路ではない）に、北東側を幅員約２ｍの舗装公衆用道路（里道(法定外公共物)；建築基準法上の道路ではない）に、それぞれ接道している。

物件１土地の南側、西側及び北東側の接面道路は、建築基準法上の道路ではないため、建物を建築する際の接道要件を充足するためには、建築基準法４３条２項２号の許可が必要である。

3　物件１土地の範囲については、南側線を除き明らかである。南側線については、１４条１項地図上は「道」との境界は明らかであるように見受けられる。しかしながら、旧図及び土地の全部事項証明書をみると、物件１土地、並びに、目的外土地７０８番３及び７０８番４は、７０８番１土地から分筆されたものである。このことからすると、１４条１項地図上の道は７０８番１土地単体か、若しくは７０８番３，４土地からの持ち出し分を併せて構成されている可能性のあることが窺われる。そのため、南側境界線については、民民境界確定協議を実施しないと明らかにすることができないことが窺われる。

4　物件２建物については、経年（主である建物については築後約５４年経過（未登記附属建物については、建物の外壁等から主である建物と建築時期はほぼ同じものと推測した）、附属建物符号１については築後約４０年経過）劣化が見受けられ,床,壁及び天井に細かい損傷個所は散見された。また、一部床にブカブカしている箇所が見られた。ただ、所有者の陳述にあるとおり、所有者が建築業を営んでいることから、不具合が発生したら自らが修繕をしていることから、大きな不具合箇所は見受けられなかった。

物件２主である建物では、猫とフレンチブルドックを１匹ずつ飼っている。

5　本件物件１土地の物件２建物東側部分、並びに、本件物件２建物の主である建物の１階玄関北西側の和室及び未登記附属建物（倉庫）は、所有者が代表者を務めている株式会社国方建築の資材置場並びに事務所及び倉庫として利用している。当該占有権原は、所有者の陳述にもあるとおり、所有者が代表者を務める会社が代表者個人の所有土地建物の一部を利用しているものであることから、賃料のやり取りなどなく使用貸借関係にあるものと思料する。

6　本件物件１土地周辺の水利関係を掌握している代表者の方話では、「本件土地周辺では、合併浄化槽からの水路への排水の関係で、水路維持管理協力金として年間８００円を毎年１１月に徴収さていただいています。よろしくお願いします。」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

（調査経過用）

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12月25日（木） 12：00−12：20	物件所在地	接道外観等調査
令和8年1月7日（水） 9：00−9：20	高松法務局	公図公簿等閲覧等調査
令和8年1月14日（水） 12：30−13：30	物件所在地	立入調査（所有者立会） 評価人同行
令和8年1月14日（水） 14：00−14：20	高松市由良町 高松市東南部土地改良区	水利関係調査
令和8年1月16日（金） 16：00−16：30	高松市役所	公法上の規制等調査
令和8年1月16日（金） 16：35−16：45	高松市番町１丁目 香川県広域水道企業団高松事務	上水関係調査
令和8年1月21日（水） 9：00−9：10	当庁（電話）	物件１土地周辺の水利関係を掌握している地元の代表者から事情聴取

（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　　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。

□

（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）

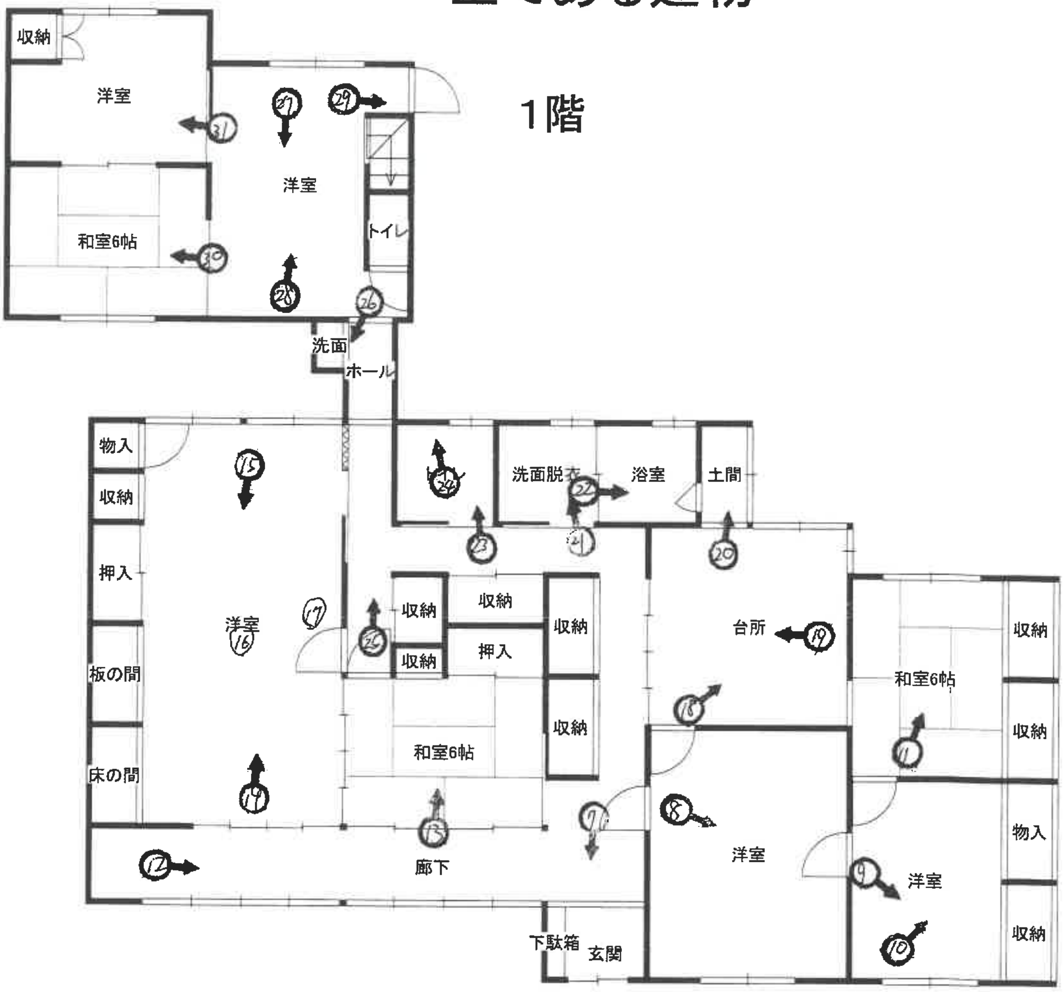
（注）概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

（6 枚目）

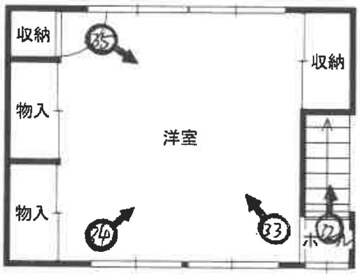
建物間取図（概略）

物　件　2
主である建物

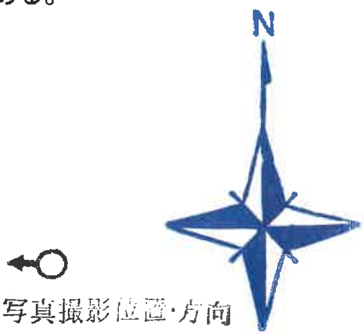
1階



2階



（注）概略図であり、現況と相違する場合がある。



（7 枚目）

建物間取図（概略）

物 件 2
附属建物
符 号 1

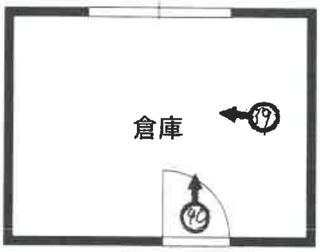
（注）概略図であり、現況と相違する場合がある。

（8 枚目）

写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）

物　　件　　2
未登記附属建物



（注）概略図であり、現況と相違する場合がある。

写真撮影位置・方向

1

受命物件の状況

舗装道路（里道（法定外公共物）；建築基準法上の道路ではない）

物件２附属建物符号１

物件２主である建物

2

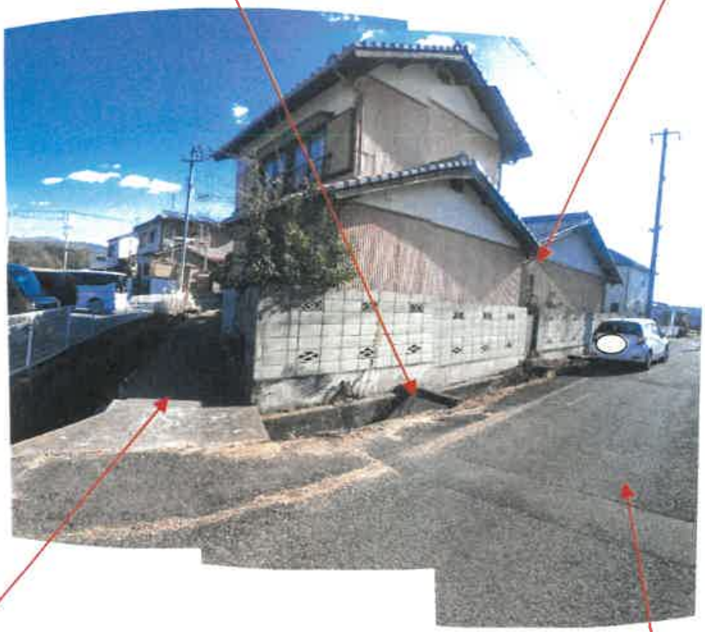
物件１土地南側及び北東側境界付近の状況

物件１

舗装道路（１４条１項地図上は「道」、建築基準法上の道路ではない）

物件１　　　　　　　　　　物件２主である建物

3



物件１土地西側及び北東側境界付近の状況

舗装道路（１４条１項地図上は「道」、建築基準法上の道路ではない）

舗装道路（里道（法定外公共物）；建築基準法上の道路ではない）

物件２主である建物　　　　　　　　　物件２未登記附属建物

4

物件２主である建物南ゾーンの北側の状況

物件１

水路

物件１

5

物件１土地北東側境界付近の状況

舗装道路（里道（法定外公共物）；建築基準法上の道路ではない）

物件２主である建物の北ゾーン部分

6

物件１土地北東側境界付近の状況

水路

7

物件２主である建物の１階玄関付近の状況

8

物件２主である建物の１階玄関東側洋室の状況

9

物件２主である建物の１階南ゾーン南側東端洋室の状況

１０

物件２主である建物の１階南ゾーン南側東端洋室の状況

１１

物件２主である建物の１階南ゾーン東端北側和室の状況

１２

物件２主である建物の１階玄関西側の廊下の状況

１３

物件２主である建物の１階玄関北西側和室（所有者の主張では事務所として利用）の状況

１４

物件２主である建物の１階南ゾーン西端洋室の状況

１５

物件２主である建物の１階南ゾーン西端洋室の状況

１６

物件２主である建物の１階南ゾーン西端洋室の状況２間の間の鴨居を撤去している状況

１７

物件２主である建物の１階南ゾーン西端洋室の状況２間の間の鴨居を撤去している状況

１８

物件２主である建物の１階南ゾーンのＤＫの状況

１９

物件２主である建物の１階南ゾーンのＤＫの状況

２０

物件２主である建物の１階南ゾーンのＤＫ北側の土間の状況

２１

物件２主である建物の１階南ゾーンの洗面脱衣所の状況

２２

物件２主である建物の１階南ゾーンの浴室の状況

２３

物件２主である建物の１階南ゾーンのトイレの状況

２４

物件２主である建物の１階南ゾーンのトイレの状況

２５

物件２主である建物の１階南ゾーンから北ゾーンへの廊下の状況

２６

物件２主である建物の１階南ゾーンから北ゾーンへの廊下の状況

２７

物件２主である建物の北ゾーンの１階東側洋室（ＤＫ）の状況

２８

物件２主である建物の北ゾーンの１階東側洋室（ＤＫ）の状況

２９

物件２主である建物の北ゾーンの１階東側洋室（ＤＫ）の勝手口付近の状況

３０

物件２主である建物の北ゾーンの１階西側南和室の状況

３１

物件２主である建物の北ゾーンの１階西側北洋室の状況

３２

物件２主である建物の北ゾーンの階段の状況

３３

物件２主である建物の北ゾーンの２階洋室の状況

３４

物件２主である建物の北ゾーンの２階洋室の状況

３５

物件２主である建物の北ゾーンの２階洋室の状況

３６

物件２附属建物符号１の内部の状況

３７

物件２附属建物符号１の内部の状況

３８

物件２未登記附属建物の状況

３９

物件２未登記附属建物の内部の状況

４０

物件２未登記附属建物の内部の状況

４１

物件２主である建物北ゾーンの東側外壁の劣化の状況

４２

物件２主である建物北ゾーンと未登記附属建物の間の状況

物件２主である建物

物件１

４３

物件２主である建物南ゾーンの東側の状況

物件２主である建物

物件２附属建物符号１

４４

物件２主である建物南ゾーンの東側の状況

物件１

令和７年（ケ）第９６号
令和８年１月１４日　現地調査
令和８年１月２０日　評　価

高松地方裁判所　御中

8.1.21

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
吉馴　征司

第１　評価額

一　括　価　格	
金７，５００，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金３，０００，０００円
物件２（建物）	金４，５００，０００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、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 地番 地目 地積	高松市東山崎町字中所 ７０８番１ 宅地 ５０６．００㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 種類 構造 床面積	高松市東山崎町字中所７０８番地１ ７０８番１ 居宅 木造かわらぶき２階建 １階　２０４．８４㎡ ２階　　３０．４８㎡ 延　２３５．３２㎡ （附属建物） １ 車庫 コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建 ２５．００㎡	同左 倉庫 （未登記附属建物） 倉庫 木造鋼板ぶき平家建 約１１㎡

番号	特記事項
2	未登記附属建物が存する。

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１）

位置・交通	琴電長尾線「元山」駅の東方約８００ｍ（直線距離） 大川バス「川添橋」バス停の北東方約６５０ｍ（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高松市中心部より南東方郊外の東山崎町に位置し、中小規模の戸建住宅等が建ち並ぶ外、周囲には農地等が見受けられる地域を形成している。当該地域においては１５０～３００㎡程度の敷地に２階建程度の住宅等としての使用を標準的使用とする。緩やかな景気回復とともに土地需要は回復の兆しをみせつつあり、地価はやや上昇基調にある。	
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	非線引都市計画区域 用途無指定地域 ６０％ １００％ ― ―
画地条件	面　積　５０６．００㎡ 間　口　約２８ｍ（南側） 奥　行　約２５ｍ（最大） 形　状　不整形 地　勢　普通	
接面道路の状況	南側で現況幅員約４．５ｍ舗装道路（建築基準法外道路）と、西側で幅員約１ｍの開渠水路を介して、現況幅員約４．５ｍ舗装道路（建築基準法外道路）と、北東側で現況幅員約２ｍ舗装道路（建築基準法外道路）とそれぞれほぼ等高に接面する。系統・連続性は普通程度。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件２建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は南側上記道路を介して住宅、西側上記水路、道路を介して店舗、北東側上記道路、水路を介して住宅等である。	
供給処理施設	上水道　有 ガス配管　無 下水道　無	
特記事項	・物件１土地の範囲については、南側線を除き明らかである。南側線については、１４条１項地図上は「道」との境界は明らかであるように見受けられる。しかしながら、旧図及び土地の全部事項証明書をみると、物件１土地、並びに目的外土地７０８番３及び７０８番４は、７０８番１土地から分筆されたものである。このことからすると、１４条１項地図上の道は７０８番１土地単体か、若しくは７０８番３、４土地からの持ち出し分を併せて構成されている可能性のあることが窺われる。そのため、南側境界線については、民民境界確定協議を実施しないと明らかにすることができないことが窺われる。 ・物件１土地の南側、西側及び北東側の接面道路は、建築基準法上の道路ではないため、建物を建設する際の接道要件を充足するためには、建築基準法４３条２項２号の許可が必要である。	

特　記　事　項	・本件物件１土地周辺の水利関係を掌握している代表者の陳述によると、「本件土地周辺では、合併浄化槽からの水路への排水の関係で、水路維持管理協力金として年間８００円を毎年１１月に徴収させていただいています。よろしくお願いします。」とのことであった。 ・土壌汚染については閉鎖登記簿、過去地図等による対象地の地歴調査、埋蔵文化財については高松市文化財課において周知の埋蔵文化財包蔵地の確認等を行ったが、特段の事項は確認されなかったので、これらの要因については考慮外として評価する。なお、土壌汚染の有無等の詳細は専門機関の調査を要する。 ・当該物件の占有等の権利関係については現況調査報告書参照。

－以下次頁－

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）　昭和４６年１１月３日新築、昭和５５年１２月日不詳変更、増築 経過年数　約５４年 経済的残存耐用年数　経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕　　　様	構　造　木造 屋　根　かわらぶき 外　壁　パネル貼り等 内　壁　クロス貼り、板貼り、じゅらく等 天　井　クロス貼り、板貼り等 床　板貼り、タタミ、ビニールタイル等 設　備　電気、給排水等 その他　特になし
床面積(現況)	１階２０４．８４㎡、２階３０．４８㎡、延２３５．３２㎡
現況用途等	階層　２階建 現況用途　居宅 間取り　（添付間取図参照）
品　　　等	中位
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。
そ　の　他	・物件２主である建物については、経年（築後約５４年経過）劣化が見受けられる。所有者の陳述によると、「物件２建物（附属建物符号１及び未登記附属建物を含む）は、築後相当に期間が経っているので、あちらこちら傷んでいます。ただ、私が建築業をしているので、大きな損傷は自分で修理したりしているので、大きな不具合はないとは思います。家の中で、猫とフレンチブルドッグを１匹ずつ飼っています。」とのことであった。現地調査の際でも床、壁及び天井に細かい損傷箇所は散見された。また、一部床にブカブカしている箇所が見られた。ただ、所有者の陳述にあるとおり、所有者が建築業を営んでおり、不具合が発生したら自らが修繕をしていることから、大きな不具合箇所は見受けられなかった。 ・同じく所有者の陳述によると、「本件物件１土地の物件２建物東側部分、並びに、本件物件２建物の主である建物の１階玄関北西側の和室及び未登記附属建物（倉庫）は、私が代表者を務めている会社の資材置場並びに事務所及び倉庫として利用しています。それ以外の部分（附属建物符号１及び未登記附属建物を含む）は全て私が家族と利用しています。但し、未登記附属建物（倉庫）については会社と重畳的な利用になります。会社が利用している部分は、私が代表者をしている会社に私個人所有の土地建物を利用させているので、賃料の支払いはなく、強いて言えば期間の定めのない使用貸借関係になると思います。」とのことであった。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。

そ　の　他	・当該物件の占有等の権利関係については現況調査報告書参照のこと。 ・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。

（物件２）

区　　分	附属建物符号１
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　　昭和６０年６月日不詳新築 経過年数　　約４０年 経済的残存耐用年数　　経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕　　様	構　造　コンクリートブロック造 屋　根　鋼板ぶき 外　壁　モルタル吹付等 内　壁　仕上げ無し 天　井　仕上げ無し 床　コンクリート 設　備　電気等 その他　特になし
床面積(現況)	２５．００㎡
現況用途等	階層　　平家建 現況用途　倉庫 間取り　（添付間取図参照）
品　　等	中位
保守管理の状態	普通。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
そ　の　他	・物件２附属建物符号１については、経年（築後約４０年経過）劣化が見受けられる。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・当該物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。 ・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。

（物件２）

区　　　分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　　　　　昭和４６年１１月３日新築 経過年数　　　　　　約５４年 経済的残存耐用年数　経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕　　　様	構　造　木造 屋　根　鋼板ぶき 外　壁　パネル貼り等 内　壁　仕上げ無し 天　井　仕上げ無し 　床　　コンクリート等 設　備　電気等 その他　特になし
床面積（現況）	約１１㎡
現況用途等	階層　　　平家建 現況用途　倉庫 間取り　　（添付間取図参照）
品　　　等	中位
保守管理の状態	普通。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
そ　の　他	・物件２未登記附属建物については、建物の外壁等から主である建物と建築時期はほぼ同じものと推測した。 ・物件２未登記附属建物については、経年（築後約５４年経過）劣化が見受けられる。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・当該物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。 ・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。

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）

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
1	25,700	0.77	506.00	1.0	10,013,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）
地価調査　高松（県）－24
公示価格等　　時点修正　標準化補正　地域格差　　標準画地価格
36,600円／㎡× 100.3／100 × 100／100× 100／143≒ 25,700 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：……街路条件（幅員等）＋1%、交通接近条件（中心部等への距離等）＋5%、環境条件（居住環境等）＋35%（相乗値）
イ　個別格差：……街路条件（建設基準法上の道路に面していない）▲5%、規模過大▲10%、形状▲10%（相乗値）
ウ　地積:……登記数量による。
エ　建付減価：……必要なし

（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を比準し、住宅設備の状況等をも勘案して求め、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
2	主である建物	187,000	235.32	0.05	2,200,000
	附属建物符号１	165,000	25.00	0.05	206,000
	未登記附属建物	165,000	約11	0.05	91,000
合計					2,497,000

ウ　現価率
（主である建物）現況等より、経済的耐用年数を満了していると判断し、現価率を5%と判断した。
・現価率＝0.05

（附属建物符号１）現況等より、経済的耐用年数を満了していると判断し、現価率を5%と判断した。
・現価率＝0.05

（附属建物符号２）現況等より、経済的耐用年数を満了していると判断し、現価率を5%と判断した。
・現価率＝0.05

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	10,013,000	0.50	法定地上権	5,007,000

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	10,013,000	－5,007,000		1.0	0.6	3,000,000
2	2,497,000	＋5,007,000	1.0	1.0	0.6	4,500,000
一括価格（合計）						7,500,000

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）－２４

所　　　　　在：高松市春日町字南免２０３番５
価　　　　　格：３６，６００円／㎡
位　　　　　置：琴電長尾線「木太東口」駅の東方約１．５ｋｍ（道路距離）
価　格　時　点：令和７年７月１日
地　　　　　積：１７８㎡
供給処理施設：水道
接　面　街　路：東側５ｍ私道
用　途　指　定　等：（都）（６０、１００）
地　域　の　概　要：周辺に農地も見られる郊外の小規模住宅地域

２　固定資産税評価額（令和７年度）

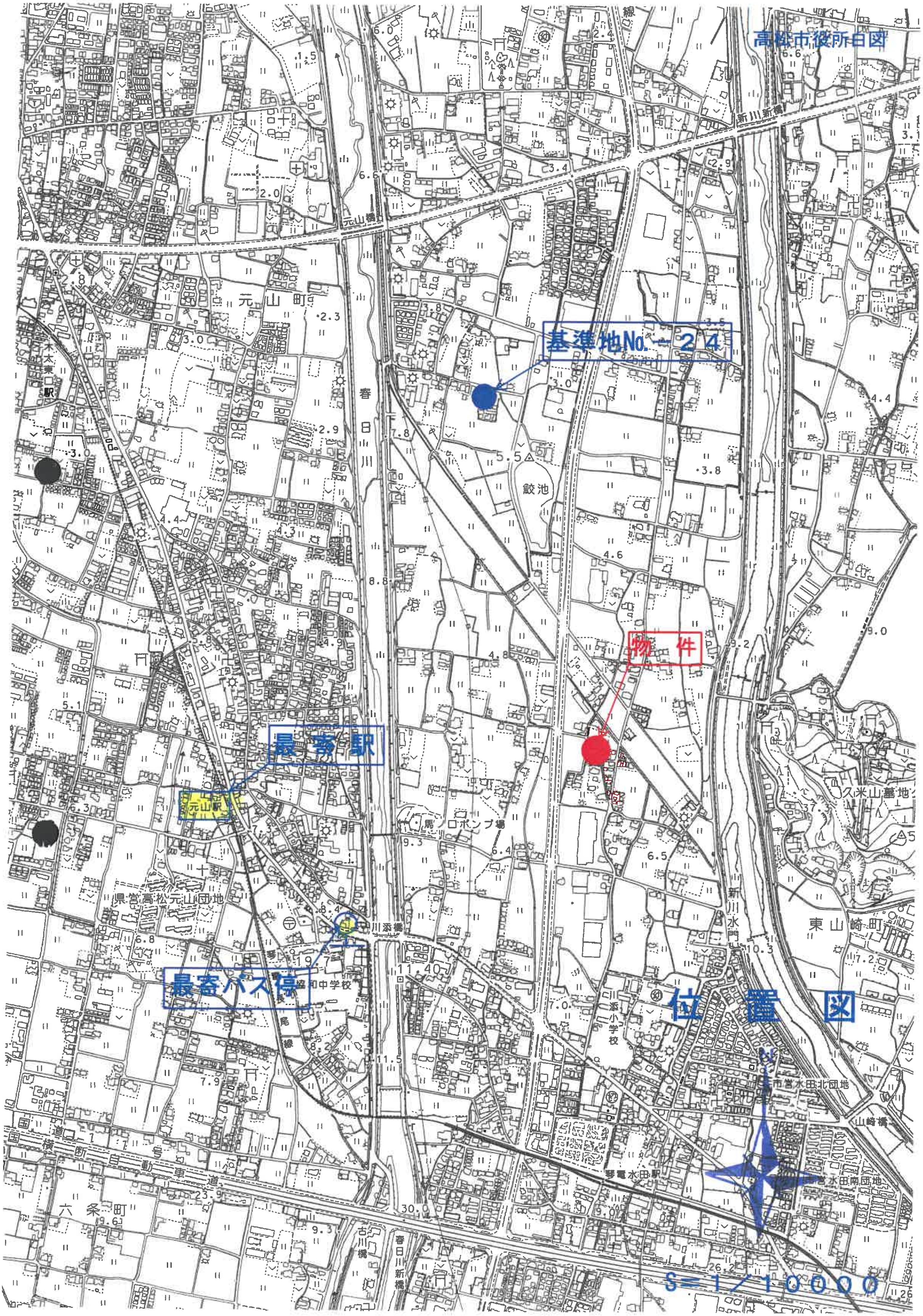
物件１：６，９８８，３６６円
物件２：３，４４８，７８０円（主である建物）
　　　　　３０８，５５１円（附属建物符号１）

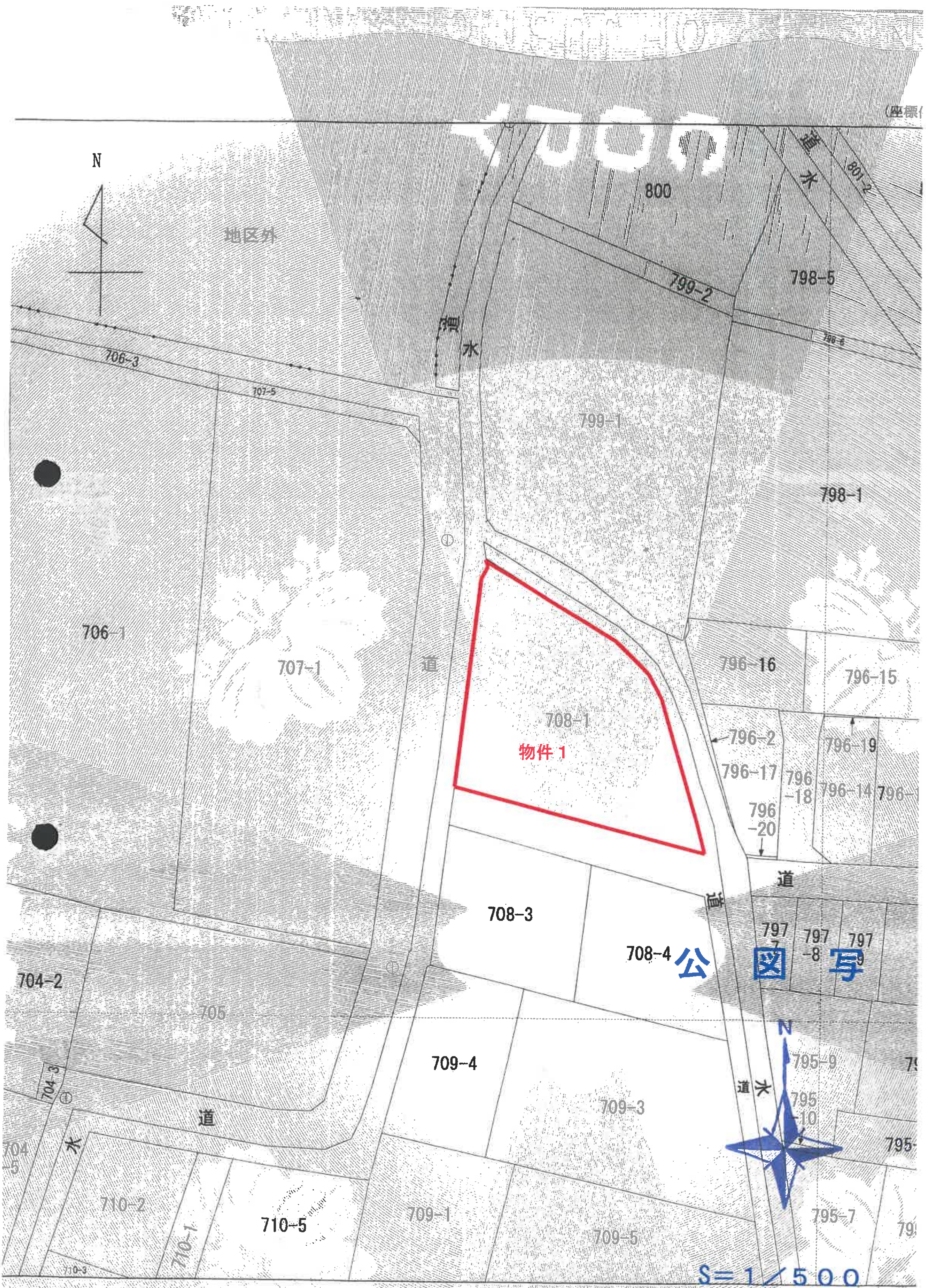
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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


高松市役所白図
基準地No.－２４
物　件
最寄駅
元山駅
最寄バス停
位　置　図
S＝１／１００００
元山町
春日川
鮫池
県営高松元山団地
東山崎町
久米山墓地
新川水門
六条町
国道横断自動車道
琴電水田駅
市営水田北団地
市営水田南団地
川添橋
昭和中学校
川添小学校
元山橋
新川新橋
山崎橋
古川橋
春日川新橋
木太東口駅



+54469.695 (座標値種別：図上測定)

公用

登記年月日：平成26年3月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月7日
高松法務局

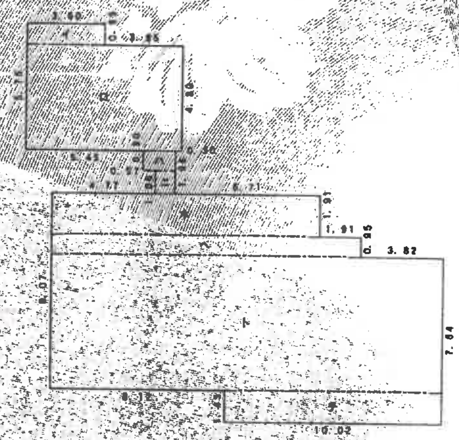
家屋番号	708−1
建物の所在	高松市東山崎町字中所　708番地1

建物図面
各階平面図

(1/2)

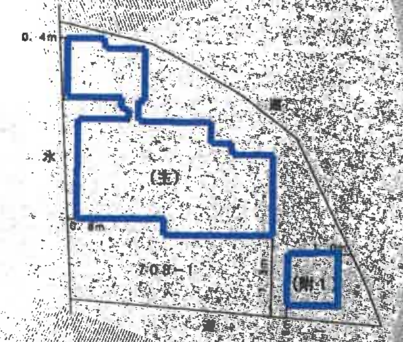
各階平面図

主たる建物
1　階



求積表

イ	3.60	×	0.95	=	3.4200
ロ	7.25	×	4.80	=	34.8000
ハ	1.50	×	0.90	=	1.3500
ニ	0.93	×	1.06	=	0.9858
ホ	12.41	×	1.91	=	23.7031
ヘ	14.32	×	0.95	=	13.6040
ト	18.14	×	6.21	=	112.6494
チ	10.02	×	1.43	=	14.3286
				合計	204.8409
				床面積	204.84 ㎡



作製者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

物件２

縮小版

請求番号：18-2

公用

登記年月日：平成26年3月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月7日
高松法務局

家屋番号	708−1
建物の所在	高松市東山崎町字中所　708番地1

建物図面
各階平面図

(2/2)

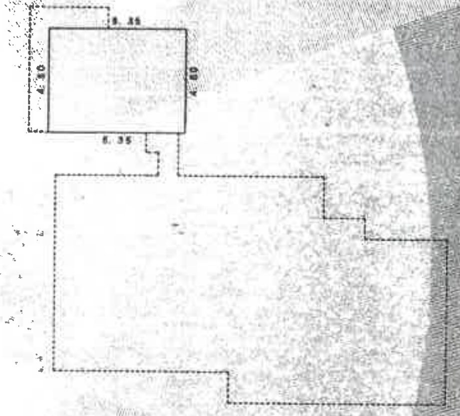
各階平面図

附属建物符号1

求積表

5.00 × 5.00 =	25.0000
合計	25.0000
床面積	25.00 ㎡

2階



求積表

6.35 × 4.80 =	30.4800
合計	30.4800
床面積	30.48 ㎡

作製者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/250

物件2

請求番号：18-2　(2/2)

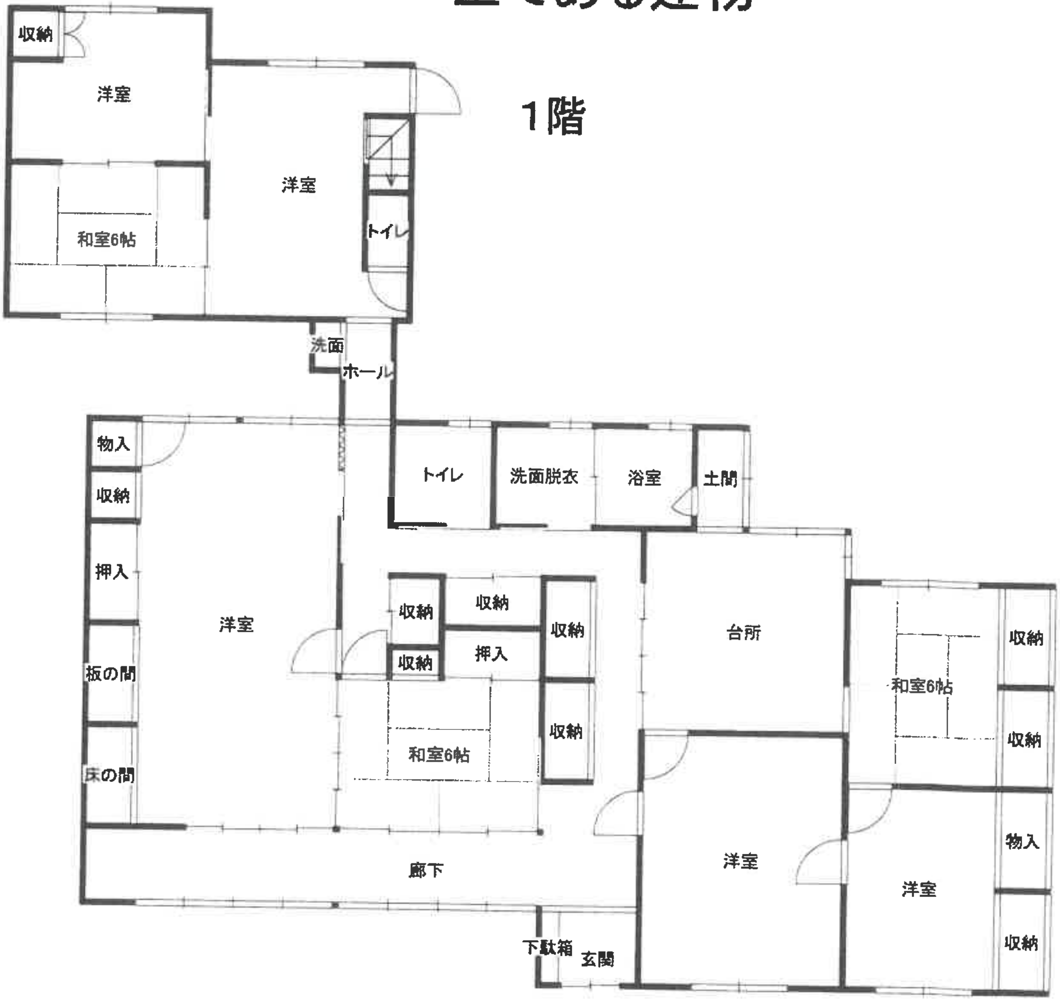
土地建物位置関係図（概略）

（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。

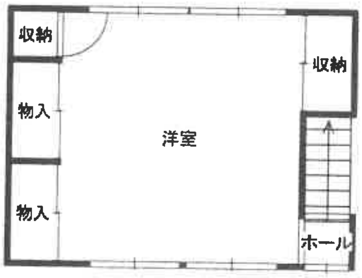
建物間取図（概略）

物　件　２
主である建物

1階



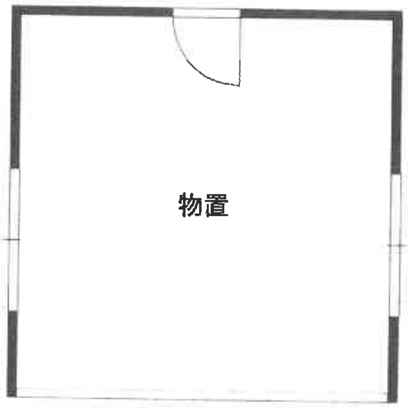
2階



（注）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）

物　件　２
附属建物
符　号　１



（注）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）

物　　件　　2
未登記附属建物

（注）概略図であり、現況と相違する場合がある。