

## 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 井 本 浩 司

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 令和 8年 4月22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 5月13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 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 目 録

- 1 所 在 木田郡三木町大字下高岡字駒足  
地 番 4 2 2 9 番 1  
地 目 宅地  
地 積 3 0 9 . 1 0 平方メートル
- 2 所 在 木田郡三木町大字下高岡字駒足 4 2 2 9 番地 1  
家屋 番号 4 2 2 9 番 1  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィング葺平家建  
床 面 積 9 1 . 0 4 平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 倉庫  
構 造 木造鋼板葺平家建  
床 面 積 約 5 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30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 井 本 浩 司

---

---

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, 2】

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】

西側を除いて隣地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 木田郡三木町大字下高岡字駒足  
地 番 4 2 2 9 番 1  
地 目 宅地  
地 積 3 0 9 . 1 0 平方メートル
- 2 所 在 木田郡三木町大字下高岡字駒足 4 2 2 9 番地 1  
家屋 番号 4 2 2 9 番 1  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィング葺平家建  
床 面 積 9 1 . 0 4 平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 倉庫  
構 造 木造鋼板葺平家建  
床 面 積 約 5 平方メートル

令和7年(ケ)第90号  
令和7年11月28日受理  
令和7年12月18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 木田郡三木町大字下高岡字駒足  
地 番 4 2 2 9 番 1  
地 目 宅地  
地 積 3 0 9 . 1 0 平方メートル
  
- 2 所 在 木田郡三木町大字下高岡字駒足 4 2 2 9 番地 1  
家屋 番号 4 2 2 9 番 1  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィング葺平家建  
床 面 積 9 1 . 0 4 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	香川県木田郡三木町大字下高岡4229番地1														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:倉庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約5㎡</td> </tr> </table>			{	種類:倉庫		構造:木造鋼板葺平家建		床面積:約5㎡						
{	種類:倉庫														
	構造:木造鋼板葺平家建														
	床面積:約5㎡														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
<p>■A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 私は、本件物件の所有者で、現在一人で居住しています。今から3、4年前までは、両親B、Cと3人で住んでいましたが、そのころまでに両親とも死亡しました。</p> <p>2 本件物件は、父親Bが新築したのですが、一度他人の物となり、その後母親C名義で買い戻しています。物件1土地の東側には、今は使用していない井戸や倉庫もありますが、それらの付近は草木が繁茂しており、伐採しないと行き来は難しいと思います。南西側には、カーポートがあり、これはCが購入した際には存在していました。なお、カーポート敷地等の一部の土地がB名義のままであることは初めて知りました。物件1の西側にC名義の公衆用道路があることも知りませんでした。また、付近に下水道は整備されているようですが、本件物件のトイレは汲取式です。</p> <p>3 物件2建物は、新築時からリフォームしたこともないと思いますので、老朽化しています。雨漏りはありませんが、廊下の床等は柔らかくなっているところがあります。給湯は電気温水器ですが現在故障中です。台所はポータブルのIHクッキングヒーターを使っています。また、中央和室上に屋根裏がありますが、階段やはしごはなく、同和室の押入内の天井部分から出入りするようになっていますが、不要物を置いてあるだけです。現在、室内で猫を飼っています。</p>
<p>■D (4069番公衆用道路所有者、大谷池水利組合世話役)</p>	<p>1 4069番公衆用道路については、三木町と話をして町道として利用するようになっていると思いますので、通行には支障はありません。</p> <p>2 私は大谷池水利組合の世話役をしています。生活排水を水路に流している場合でも、特に費用負担はありません。本件物件西側の町道には下水道が整備されていると思いますが、Aが下水道につないでいるかどうかは分かりません。以前は、浄化槽は設置しておらず、トイレは汲取式だったと思います。仮に新規に浄化槽を設置する場合には、大谷池水利組合に連絡をいただくようお願いします。</p>
<p>■E (4238番公衆用道路所有者)</p>	<p>私は4238番公衆用道路の所有者ですが、当該土地については、三木町に町道として利用してもらうよう寄付をしたと思います。したがって、通行には支障はありません。</p>
<p>■三木町役場土木建設課</p>	<p>本件物件西側の道路は、町道として認定されている道路です。個人所有の公衆用道路がありますが、各所有者に町に寄付等してもらう予定ですが、登記手続は未了のままとなっています。</p>

(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、2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。
- 3 本件土地は非線引都市計画区域内に存在し、南西側は幅員約4mの舗装町道（建築基準法42条1項1号道路）に、北側は水路を隔てて幅員約3.5m～3.8mの舗装私道（建築基準法外道路）及び里道（法定外公共物）に接道している。周囲の土地との境界は、西側を除いて、現況上判然としない。物件1土地の南側（カーポート敷地の一部も含む。）には、目的外土地（4229-2、所有者**B**）が存在しているが、物件1土地と一団の土地として利用されており、その境界も判然としない。14条1項地図が存在している。なお、三木町役場によると「本件物件西側の道路は、町道として認定されている道路です。個人所有の公衆用道路がありますが、各所有者に町に寄付等してもらう予定ですが、登記手続は未了のままとなっています。」とのことであり、公衆用道路の所有者**D**、**E**との話とも合致しており、通行に支障はないと思料される。ただし、4237番公衆用道路の所有者の話は聞くことができなかった。
- 4 物件1の北東側付近には使用していない井戸や倉庫（未登記附属建物：動産類が多数在中）が存在しており、付近には草木が繁茂している。南西側には、カーポート（土地定着物）が存在しているが、カーポート敷地の一部は目的外土地（4229-2、所有者**B**）であるため、カーポート全体を使用するためには、**B**の相続人と思料される**A**との協議が必要である。また、本件物件付近は、下水道が整備されている地域であるが、本件物件のトイレは汲取式である。生活排水は付近の水路へ流しているものと思われるが、水利組合への支払いはないようである。ただし、浄化槽を新規に設置する場合には、大谷池水利組合へ連絡する必要がある。
- 5 本件建物については、経年（築後約50年経過）劣化が認められる。**A**によると、リフォームしたことはないとのことである。廊下の床等は柔らかくなっているところがあり、玄関付近の屋根の軒先などが傷んでおり、老朽化が著しい。玄関ドア横のガラス上部も破損している部分がある。また、建物内で猫を飼育しており、室内にはひっかき傷が見受けられた。給湯設備は電気温水器（現在故障中）、台所はポータブルのIHクッキングヒーターである。なお、物件2東側外には下屋（土地定着物）があり、洗濯機等を設置しており、同南側外にも下屋（土地定着物）が存在している。**A**の話では、中央和室の押入内の天井から、不要物を置いてある屋根裏へ通じているとのことであるが、階段やはしごはなく、現認することはできなかった。

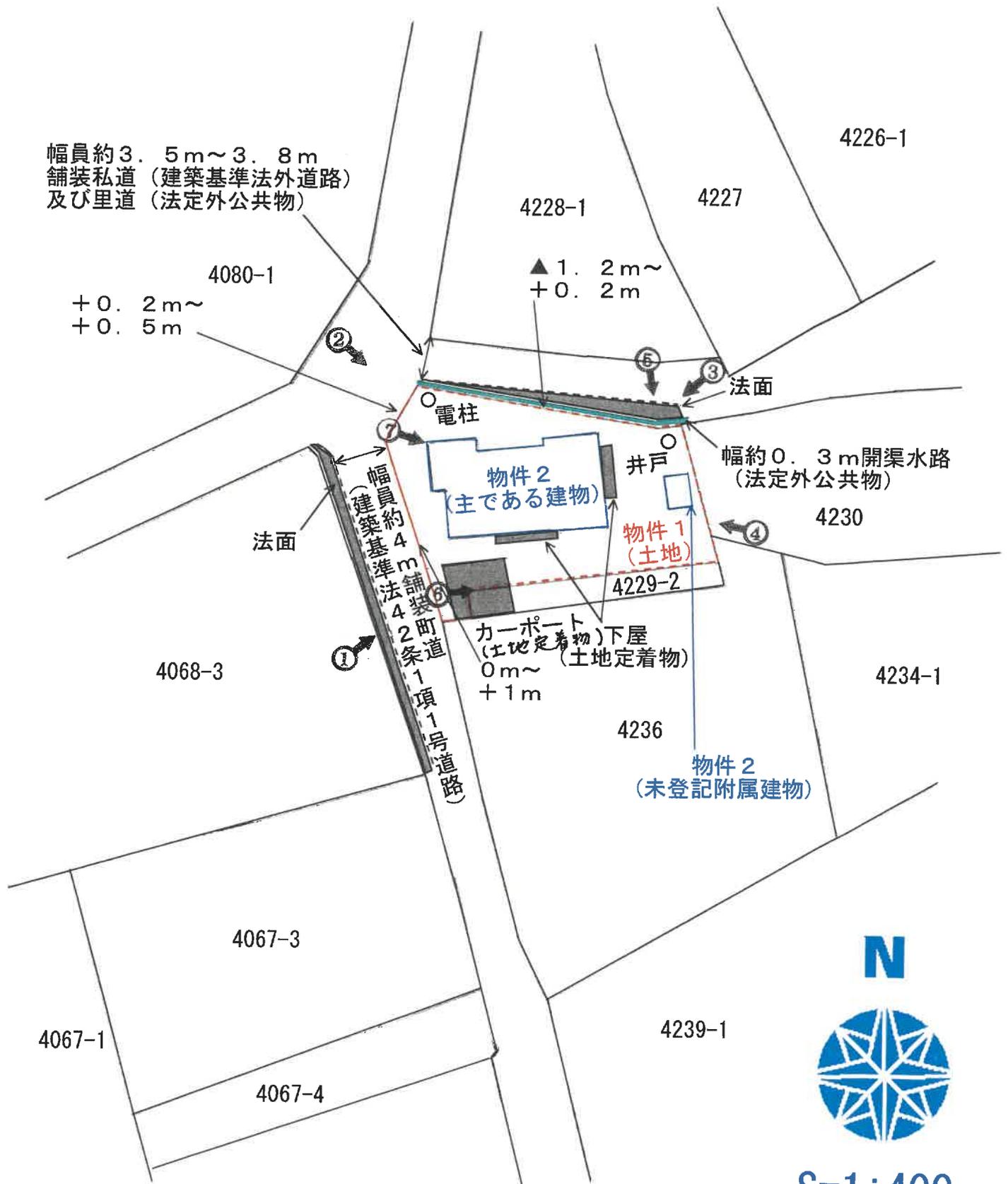
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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12月1日(月) 9:00-9:10	高松法務局	周辺土地調査等
令和7年12月1日(月) 11:00-11:20	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12月8日(月) 14:50-15:00	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、給水台帳等調査
令和7年12月8日(月) 16:30-16:45	三木町役場	公法上の規制等調査
令和7年12月8日(月) 16:50-17:00	長尾土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年12月9日(火) 9:00-9:10	高松法務局	周辺土地調査等(追加)
令和7年12月9日(火) 14:00-15:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、Aから聴取
令和7年12月9日(火) 15:30-16:00	物件所在地付近	D、Eから聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月9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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)

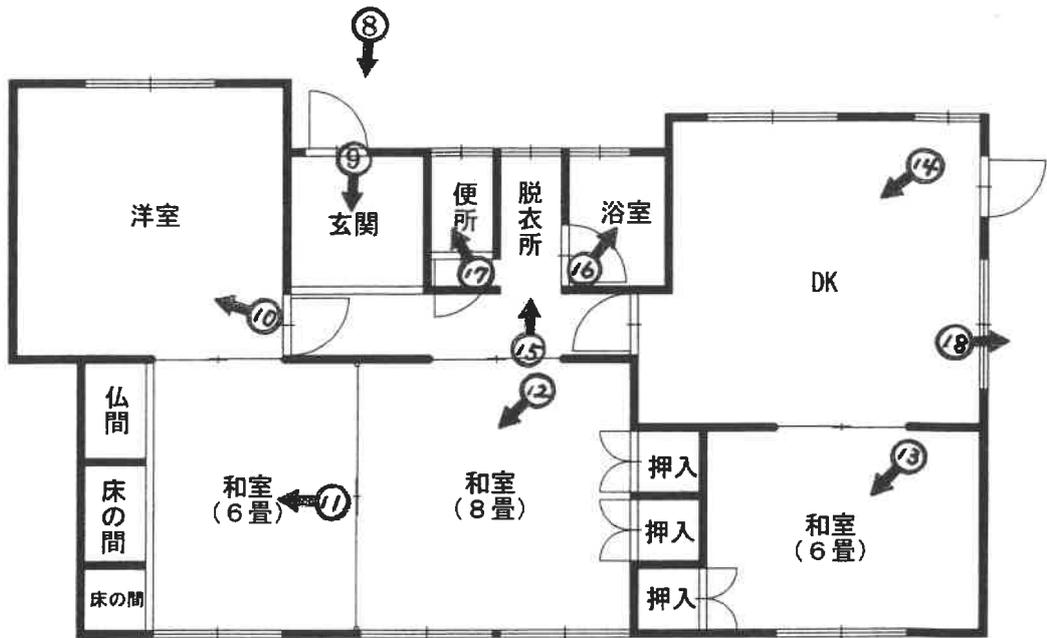


←○ 写真撮影位置・方向

※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、公図等に基づいて記載している。

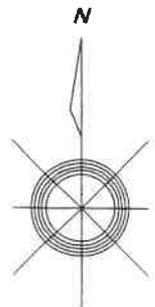
# 建物間取図 (概略図)

# 物件2 (主である建物)



←○ 写真撮影位置・方向

※概略図であり、現況と相違する場合があります。



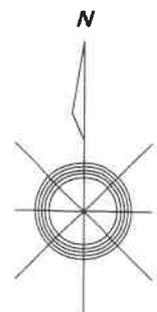
建物間取図  
(概略図)

物件 2  
(未登記附属建物)



←○ 写真撮影位置・方向

※概略図であり、現況と相違する場合がある。



( 8 枚目 )

1



本件物件の外観

2



本件物件北西側の状況

3



本件物件北東側の状況

4

倉庫（未登記附属建物）



本件物件南東側の状況

5

倉庫（未登記附属建物） 井戸



物件1 北東側の状況

6

物件1 目的外土地（4229-2）



物件1 南西側カーポートの状況

7



物件2 軒先付近の状況

8



物件2 玄関入口付近の状況

9



物件2 玄関内の状況

10



物件2 洋室の状況

( 13 枚目)

11



物件2 南西側和室の状況

12



物件2 中央和室の状況

13



物件2 南東側和室の状況

14



物件2 台所の状況

15



物件2 脱衣所付近の状況

16



物件2 浴室の状況

( 16 枚目)

17



物件2 トイレの状況

18



物件2 東側（キッチン外）の状況

令和7年(ケ)第90号  
令和7年12月9日 現地調査  
令和7年12月18日 評価



高松地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
森 英起

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 4 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 及び物件 2 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 1 の土地の内訳価格は、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 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
1	所在地 地目 地積	木田郡三木町大字下高岡字駒足 4229番1 宅地 309.10㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積  種類 構造 床面積	木田郡三木町大字下高岡字駒足4229番地1 4229番1 居宅 木造ルーフィング葺平家建 91.04㎡  (未登記附属建物)	倉庫 木造鋼板葺 平家建 約5㎡
番号	特記事項		
1	・公図上、南側の駐車場部分に目的外土地4229番2が、南西側の町道部分に目的外土地4069番及び4229番3が存在している。		

#### 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1）

位置・交通	琴電長尾線「学園通り」駅の北東方約2.1km（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三木町の北東部郊外に位置し、周囲に農地が残る中、一般住宅を中心に形成されている住宅地域である。当該地域においては、300㎡～500㎡程度の敷地に住宅としての使用を標準的使用とする。需要は低迷が続いており、価格は下落基調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 用途指定無し 70% 200% － －
画地条件	規模 309.10㎡（公簿） 間口 南西側約15m 奥行 約23m（北側） 形状 不整形 地勢 やや劣る（主に駐車場部分と、それ以外の部分とで約1m程度の高低差が存在している。）	
接面道路の状況	現況幅員約4m舗装町道（駒足線）にほぼ等高から約1m高く南西面 ※1 （建築基準法42条1項1号道路） 現況幅員約3.5m～3.8m舗装私道（建築基準法外道路）及び里道（法定外公共物）に幅約0.3m開渠水路（法定外公共物）を介して北面※2 （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、東側が雑種地、西側が町道を挟んで農地、南側が更地（物件1（土地）の駐車場部分を構成している）及び住宅、北側が私道及び里道を挟んで農地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 有り ガス配管 無し 下水道 引込可※3	
特記事項	※1 三木町役場での調査によると、「公図上には個人所有の公衆用道路がありますが、各所有者に町に寄付してもらう予定です。但し、登記手続は未了のままとなっています。」とのことである。 ※2 北側私道及び里道は西側に向かって傾斜しており、物件1（土	

特 記 事 項	<p>地)は、上記私道及び里道と▲1.2m～+0.2mの高低差が存在している。</p> <p>※3 現状、汲取式である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の範囲は、現況上、南西側を除いて判然としない。</li> <li>・水利関係について、大谷池水利組合への調査の結果、生活排水を水路に流している場合でも、費用負担等はないとのことである。なお、浄化槽を設置する場合には、上記組合へ連絡する必要がある。</li> <li>・南西側にカーポート(土地定着物)、東側及び南側に下屋(土地定着物)が存在している。なお、カーポートの敷地の一部は目的外土地(地番4229番2)であるため、カーポート全体を使用するためには、当該土地の所有者の相続人と思料される者との協議が必要である。</li> <li>・北西側付近に電柱が、北東側付近に井戸(所有者によると使用していないとのことである)及び倉庫(未登記附属建物)が存在しており、周囲は草木が繁茂している。</li> <li>・敷地内の樹木の一部が、北側の私道及び里道に越境している。</li> <li>・ブロック塀の至るところにクラックが見受けられる。</li> <li>・土壌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。</li> <li>・埋蔵文化財については、三木町生涯学習課での調査によると、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。</li> </ul>
---------	---

---

以 下 余 白

---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）  
 ※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
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50年12月1日新築 経 過 年 数 約50年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 ルーフイング葺 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 畳、カラーフロア等 設 備 電気、給排水設備等 その他 -
床面積（現況）	91.04㎡である。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 住宅 間 取 り （建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経年劣化が見受けられる。所有者によると、リフォームをしたことはないとのことである。廊下の床等に緩くなっている箇所や、玄関付近の屋根の軒先等に傷んでいる箇所があり、老朽化が著しい。また、玄関ドア横のガラス上部も破損している箇所がある。</li> <li>・建物内で猫を飼育しており、室内にはひっかき傷が見受けられる。</li> <li>・給湯設備は電気温水器(所有者によると故障しているとのことである)、台所はポータブルのIHクッキングヒーターである。</li> <li>・所有者によると、中央和室の押入内の天井から、不要物を置いてある屋根裏へ通じているとのことであるが、階段やはしごはなく、確認できなかった。</li> <li>・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。</li> <li>・設備については、使用可能かどうかは不明である。</li> </ul>

特 記 事 項	※未登記附属建物について 下記未登記附属建物が、物件1(土地)の北東側付近に存在している。なお、内部には多数の不要物が存在している。  種 類：倉庫 構 造：木造鋼板葺平家建 床面積：約5㎡
---------	--

---

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/㎡)	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	12,900	0.80	309.10	0.80	2,552,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 香川三木-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$19,900 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/153 \approx 12,900 \text{ 円/㎡}$

◇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+2%(1.02)、環境条件+50%(1.50)

$1.02 \times 1.50 \approx 1.53$

イ 個別格差：……画地条件(形状、地勢等)-20%(0.80)※角地であることによる増価は考慮しなかった。

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勘案して、-20%(0.80)と判断した。

#### (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	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2 (主である建物)	128,000	91.04	0.01	117,000
2 (未登記附属建物)	110,000	約5	—	1,000
合計				118,000

ウ 現価率

物件2(主である建物)

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、現況等から現価率を1%と査定した。

物件2(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、現況等から備忘価格(1,000円)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	2,552,000	0.50	法定地上権	1,276,000

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
1	2,552,000	-1,276,000		0.90	0.60	690,000
2	118,000	+1,276,000	1.00	0.90	0.60	750,000
一括価格 (合計)						1,440,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：地域の需要動向等を考慮すると市場参加者が極めて限定されること、解体を想定した場合、建築時期や使用建材等によりアスベストの含有する可能性が相対的に高いこと、現状では駐車場を一体利用することが困難であること等を考慮して、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 (香川三木-2)

所 在：木田郡三木町大字池戸字四角寺1239番61  
 価 格：19,900円/㎡  
 位 置：琴電長尾線「池戸」駅の北東方約2.3km (道路距離)  
 価 格 時 点：令和7年1月1日  
 地 積：264㎡  
 供給処理施設：水道、下水、ガス  
 接 面 街 路：南東側5m町道に接面  
 用途指定等：非線引都市計画区域  
 用途指定無し  
 (建蔽率70%、容積率200%)  
 地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 2 固定資産税評価額（令和7年度）

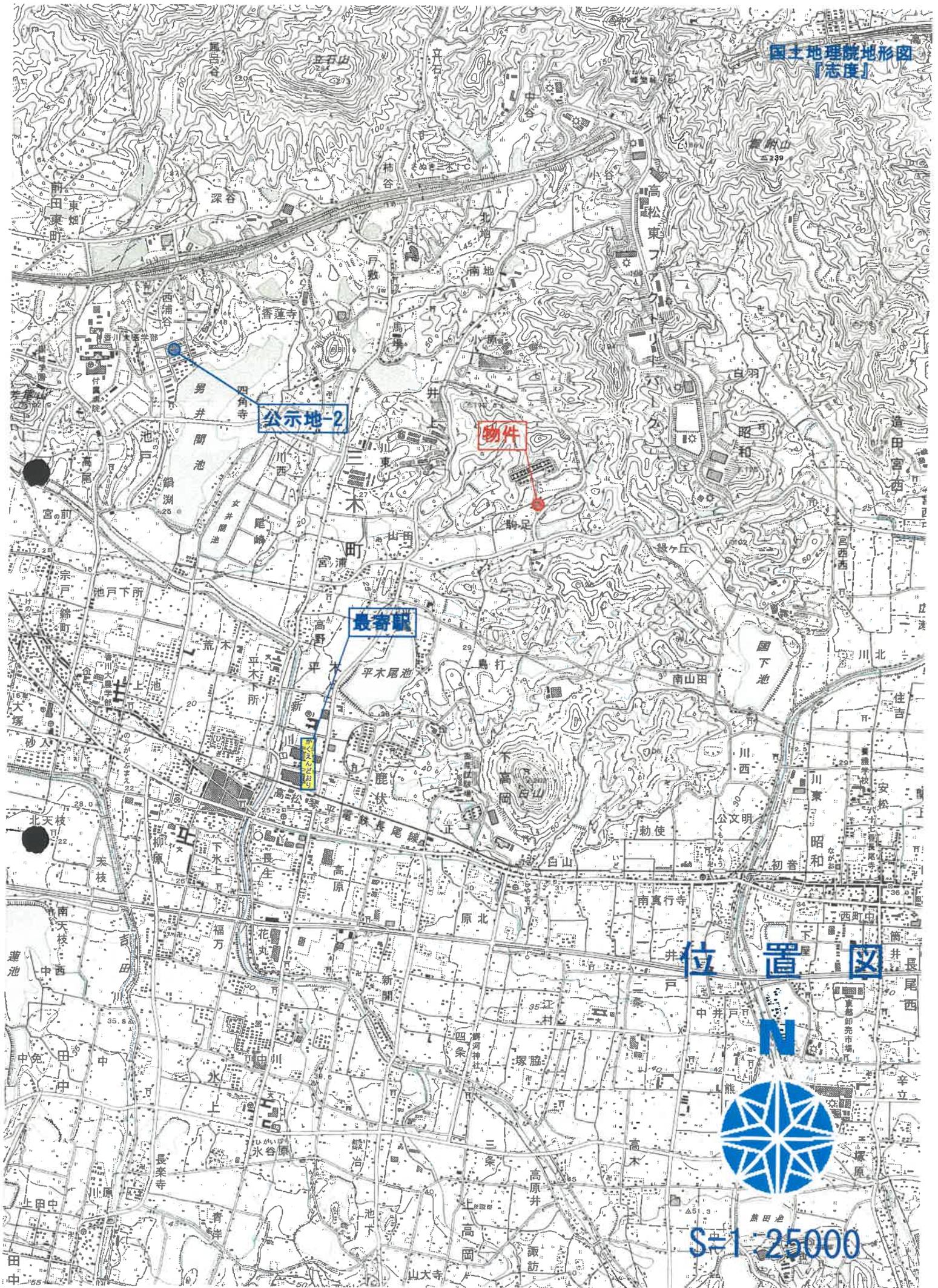
物件 1	1,748,887円
物件 2	1,462,300円

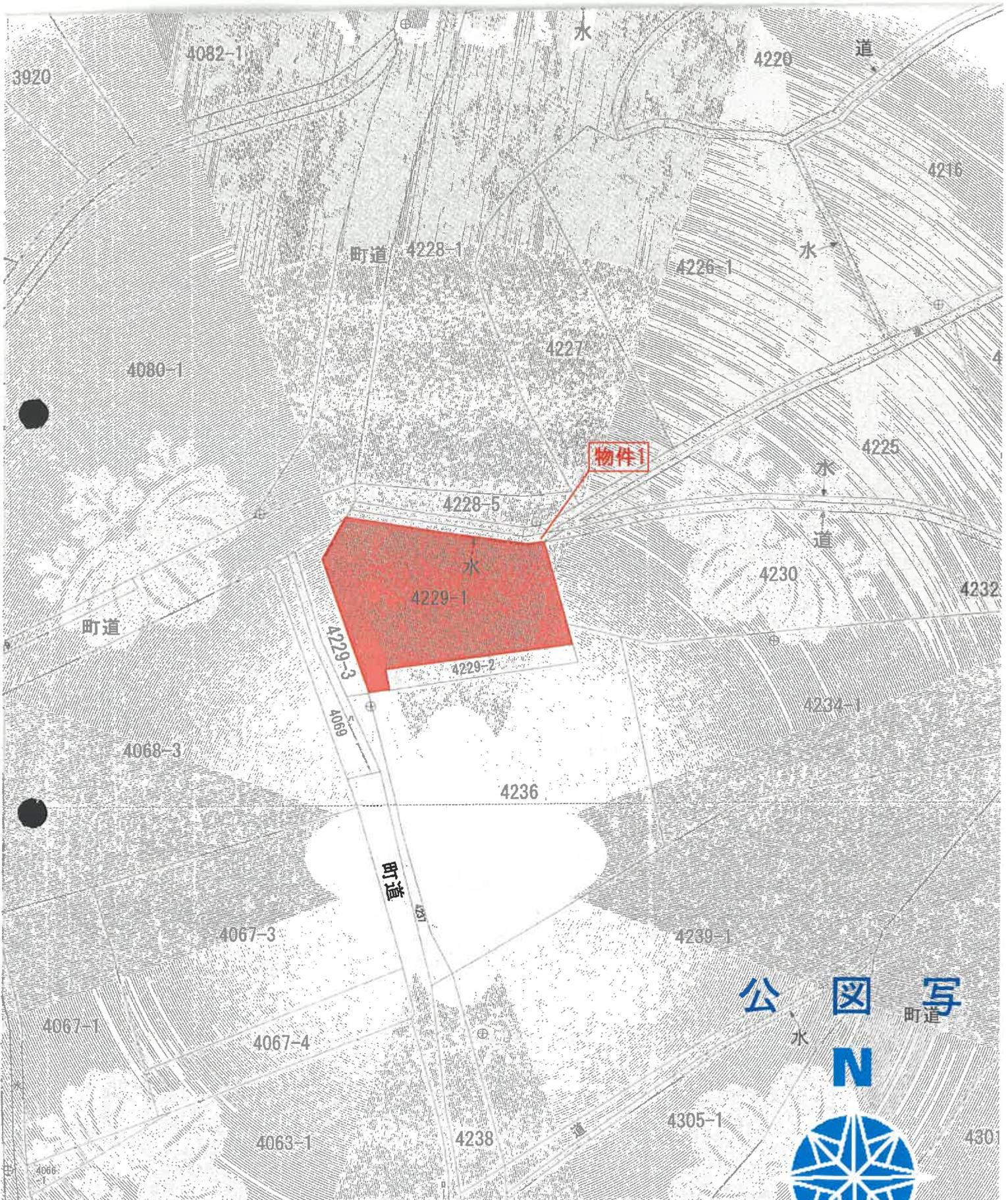
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 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







昭和50年12月2日

207230

測量番号	4220-1
地籍/所在	木田郡三木町大字下高岡字崎尾4229番地1

所収者(3)ノ入

昭和	50	年	12	月	2	日
作成者						

申請人	
-----	--



北	東	南	西
330	335	340	345
345	350	355	360
360	365	370	375
375	380	385	390
390	395	400	405
405	410	415	420
420	425	430	435
435	440	445	450
450	455	460	465
465	470	475	480
480	485	490	495
495	500	505	510
510	515	520	525
525	530	535	540
540	545	550	555
555	560	565	570
570	575	580	585
585	590	595	600
600	605	610	615
615	620	625	630
630	635	640	645
645	650	655	660
660	665	670	675
675	680	685	690
690	695	700	705
705	710	715	720
720	725	730	735
735	740	745	750
750	755	760	765
765	770	775	780
780	785	790	795
795	800	805	810
810	815	820	825
825	830	835	840
840	845	850	855
855	860	865	870
870	875	880	885
885	890	895	900
900	905	910	915
915	920	925	930
930	935	940	945
945	950	955	960
960	965	970	975
975	980	985	990
990	995	1000	

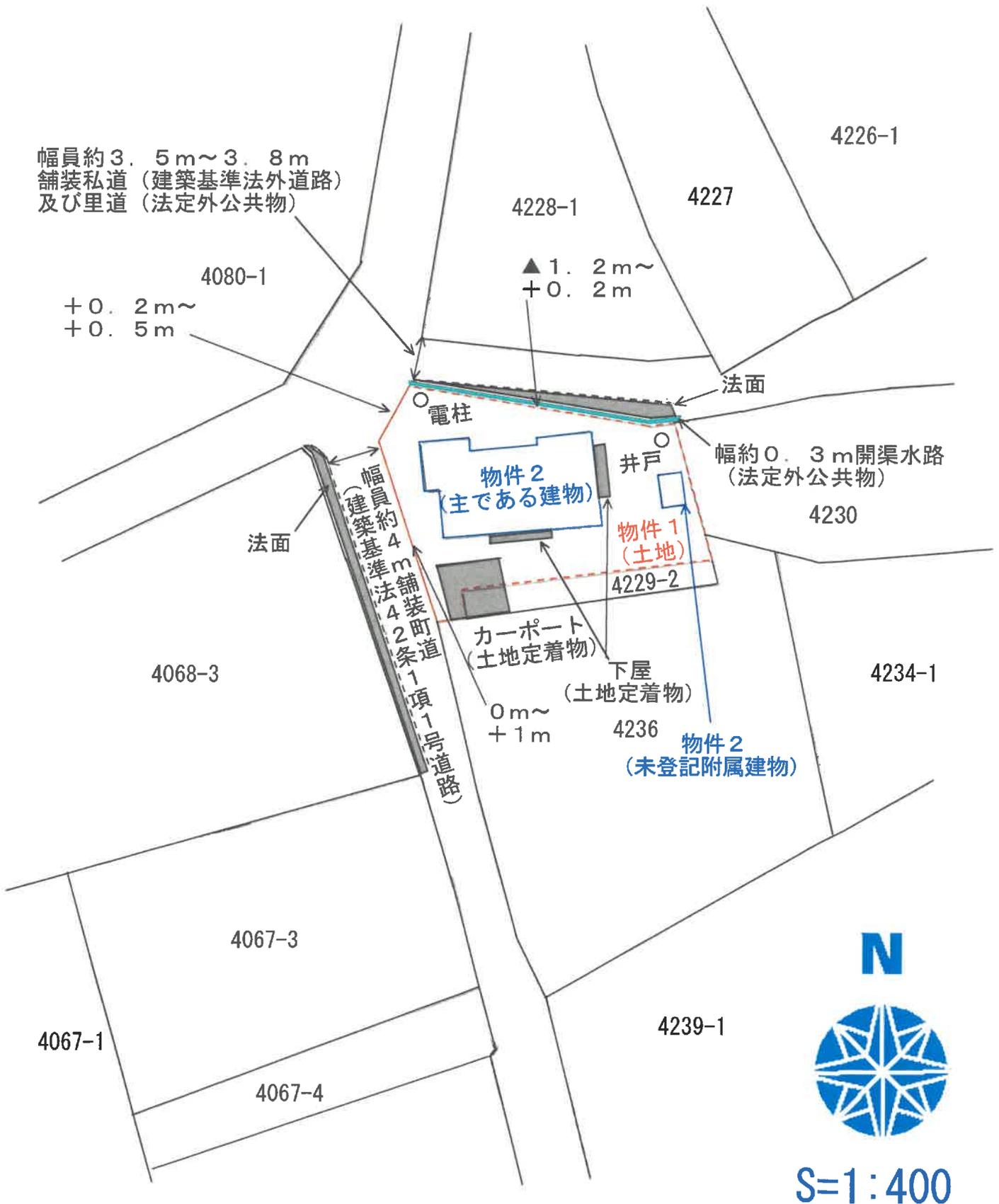
縮尺	1/200
----	-------

（資料用）測量士監印（測量士監印）

昭和50年12月2日登記

物件2  
A3版を縮小

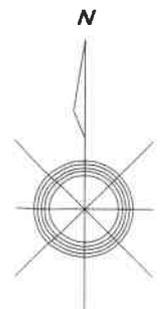
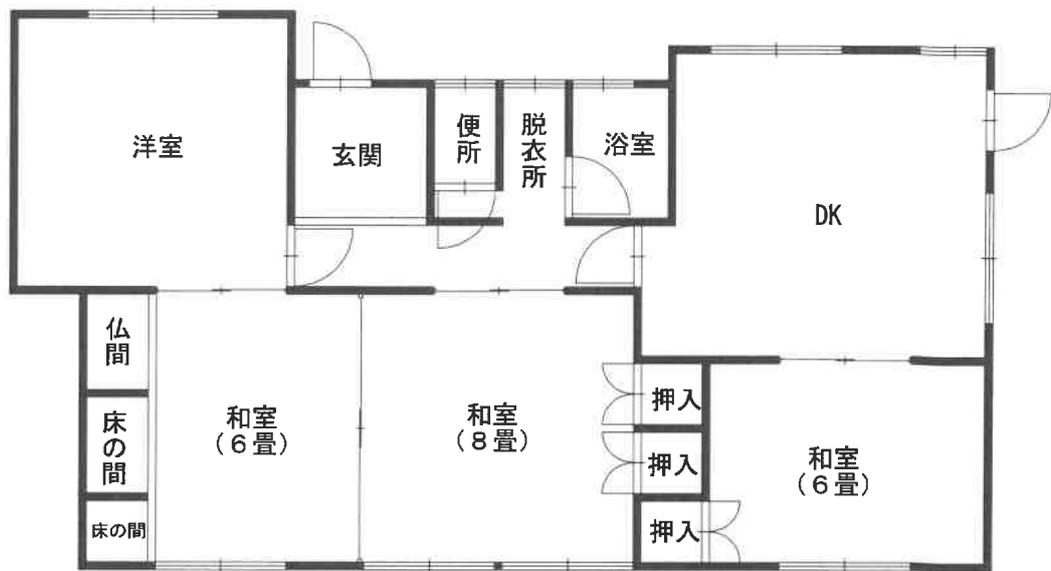
# 土地建物位置関係図 (概略図)



※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、公図等に基づいて記載している。

# 建物間取図 (概略図)

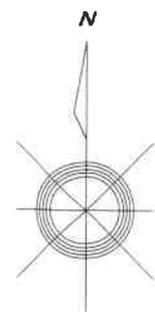
# 物件 2 (主である建物)



※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 2  
(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。