

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 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 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。
<p>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。</p> <p>※ 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。</p>	



物 件 目 録

- 1 所 在 木田郡三木町大字下高岡字八戸
 地 番 1 2 5 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 3 6 . 8 7 平方メートル
- 2 所 在 木田郡三木町大字下高岡字八戸
 地 番 1 2 5 2 番 5
 地 目 宅地
 地 積 5 5 . 8 6 平方メートル
- 3 所 在 木田郡三木町大字下高岡字八戸 1 2 5 2 番地 3
 家屋 番号 1 2 5 2 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 8 . 5 1 平方メートル
 2 階 3 2 . 4 9 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造鋼板葺平家建
 床 面 積 5 . 4 2 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12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1～3】

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3】

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八戸
 地 番 1 2 5 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 3 6 . 8 7 平方メートル
- 2 所 在 木田郡三木町大字下高岡字八戸
 地 番 1 2 5 2 番 5
 地 目 宅地
 地 積 5 5 . 8 6 平方メートル
- 3 所 在 木田郡三木町大字下高岡字八戸 1 2 5 2 番地 3
 家屋 番号 1 2 5 2 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 1 0 8 . 5 1 平方メートル
 2階 3 2 . 4 9 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造鋼板葺平家建
 床 面 積 5 . 4 2 平方メートル



令和7年(ケ)第71号
令和7年8月20日受理
令和7年9月3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八戸
地 番 1 2 5 2 番 3
地 目 宅地
地 積 2 3 6 . 8 7 平方メートル
- 2 所 在 木田郡三木町大字下高岡字八戸
地 番 1 2 5 2 番 5
地 目 宅地
地 積 5 5 . 8 6 平方メートル
- 3 所 在 木田郡三木町大字下高岡字八戸 1 2 5 2 番地 3
家屋 番号 1 2 5 2 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 1 0 8 . 5 1 平方メートル
2階 3 2 . 4 9 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 5 . 4 2 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1252番地3														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <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 上記の者が物件1の土地上に下記建物を所有し、占有している。また、物件2の土地は、主として駐車場として使用されている <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3														
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が異なる（ <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
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;"> <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
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 私は、本件物件に母親と二人で居住しています。</p> <p>2 本件物件は、平成22年に購入し、東側の物置やカーポートも元々設置されていました。平成27年ころ、太陽光発電パネル、エコキュートも設置しましたが、IHクッキングヒーターは火力が弱いということで台所のコンロはプロパンガスです。現在、太陽光発電システムは一部故障しており、自家利用は可能ですが、売電ができない状態です。なお、太陽光発電パネル、エコキュートの支払いは終わっています。令和3年に、浴室、洗面脱衣所、トイレをリフォームしました。そのときに食堂の壁、天井のクロスを張り替えました。</p> <p>3 物件3建物については、雨漏りやシロアリなど不具合はありません。1階南東側和室内で、大型犬1匹をケージ内で飼育しており、そのほか小型犬2匹を放し飼いで飼育しています。1階廊下の土壁には、小型犬がひっかいた跡が何箇所かあります。また、1階南東側和室内では、アガマ科のとかげを2匹飼育ケースの中で飼っています。 2階洋室内に屋根裏へ通じるドアがあり、収納スペースとして洋服などを収納しています。</p> <p>4 本件物件購入時から浄化槽が設置されており、北側の川に流すようになっています。年に2回くらい、川の清掃に協力することになっています。</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

(3 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 本件土地は非線引都市計画区域内に存在し、北東側を幅員約3mの舗装道路（県が管理する河川管理道（登記簿上の所有者：建設省）、建築基準法42条2項道路）に接道している。建物建替えの際には、川淵から4mの位置までセットバックの必要があるものと思料される。
本件物件3建物の『建築確認概要書』によると、接道要件は建築基準法42条2項道路に接道していることにより充足されている。このことからすると、本来北東側道路はセットバックをした上で4mの幅員が確保されているべきところである。現況北東側に存在する塀は道路敷地として提供された部分に構築されている物であることが窺われる。香川県長尾土木事務所での調査によると、「セットバックにより道路として提供された土地上に存在している塀は違法構築物ということになります。当然指導の対象となりますが、現段階ですぐに指導がなされ撤去を求められるか否かについてはなんとも言えません。周辺住民等から苦情が出て問題となった場合には、指導・撤去を求めることにはなろうと思います。」とのことであった。
 - 4 物件1、2の土地と周囲との境界については、現況上ほぼ明らかである。地図に準ずる図面及び地積測量図が存在している。物件1と物件2については、一団の土地として利用されており、その境界は判然としない。物件1北西側には、カーポート（土地定着物）が設置されている。
 - 5 物件1、2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。浄化した水は北側の川に放流されており、近隣の水利組合に確認したところ、三木町管理の川に放流しているので、水利組合とは関係なく、三木町への費用負担はなく、川の清掃もボランティア活動であるとのことであった。
 - 6 本件建物については、経年（築後約34年経過）劣化が認められる。▲によると、令和3年に、浴室、洗面脱衣所、トイレをリフォームし、食堂の壁、天井のクロスも張り替えたようである。平成27年に太陽光発電パネル、エコキュートが設置されているが、台所のコンロは、プロパンガスである。なお、太陽光発電システムは一部故障しており、自家利用は可能であるが、売電ができない状態のようである。1階南東側和室内で、大型犬1匹をケージ内で飼育しており、同室内で、アガマ科のとかげを2匹飼育ケースの中で飼っている。同室内は、やや動物臭が感じられた。そのほか小型犬2匹を放し飼いで飼育しており、1階廊下の土壁には、小型犬がひっかいた跡が何箇所か見受けられた。
2階洋室内には屋根裏へ通じるドアがあり、屋根裏は洋服等の収納スペースとして利用されていた。ただ、当該部分は高さもなく、内装もせず収納スペースとして利用している状態であることから、独立した部屋として認定せず、床面積にも加えなかった。

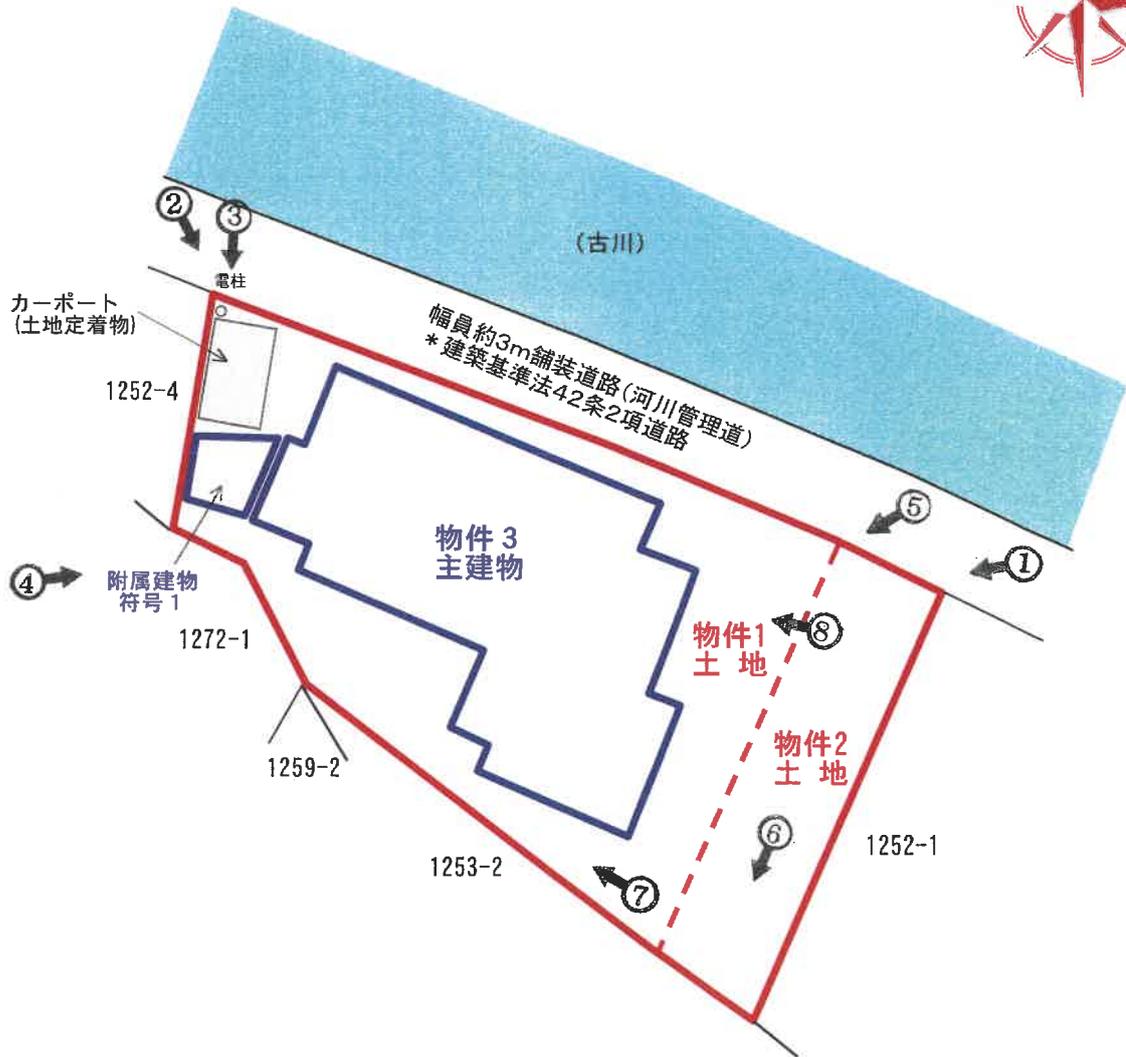
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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8月22日(金) 10:05-10:15	高松法務局	周辺土地調査等
令和7年8月22日(金) 15:10-15:20	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8月22日(金) 16:00-16:10	長尾土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年8月22日(金) 16:20-16:40	三木町役場	公法上の規制等調査
令和7年8月22日(金) 16:45-17:10	物件所在地	物件確認、接道等調査、占有調査、写真撮影、 A から 聴取
令和7年8月27日(水) 14:40-15:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、 A から聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</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)

S≒1/250



(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

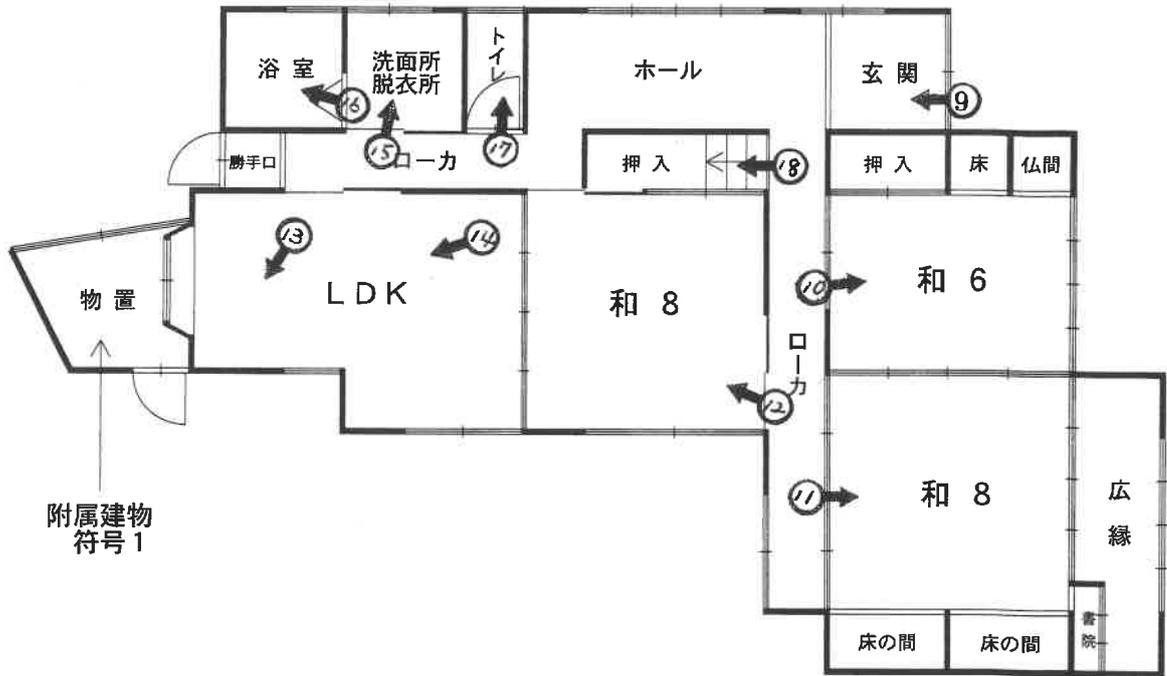
(6枚目)

建物間取図 (概略)

物件 3



1 階



2 階



(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

(7 枚目)

1



本件物件の外観

2



本件物件の北西側の状況

(8 枚目)

3



物件1 北西側カーポートの状況

4

物置 (附属建物符号1)



本件物件南西側の状況

5



本件物件北東側の状況

6



物件2 南東側の状況

7



物件1 南東側の状況

8



物件3 東側の状況

9



物件3 玄関内の状況

10



物件3 1階北東側和室の状況

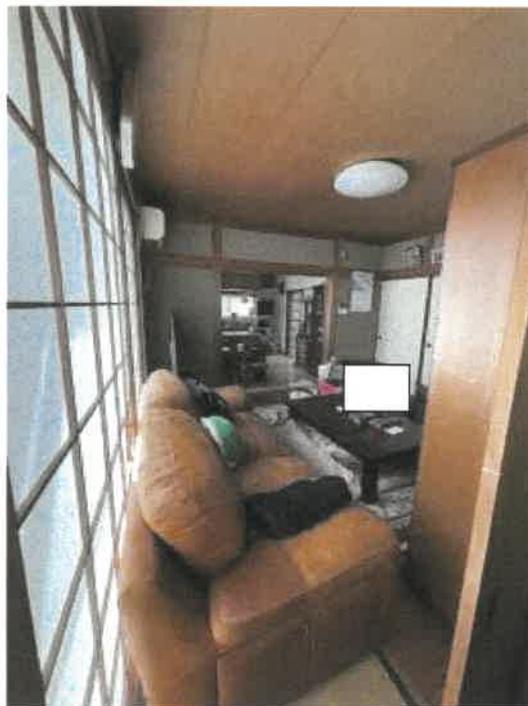
(12 枚目)

11



物件3 1階南東側和室の状況

12



物件3 中央和室の状況

(13 枚目)

13



物件3 1階台所の状況

14



物件3 1階LDKの状況

(14 枚目)

15



物件3 1階洗面所・脱衣所の状況

16



物件3 1階浴室の状況

(15 枚目)

17



物件3 1階トイレの状況

18



物件3 階段の状況

(16 枚目)

19



物件3 2階洋室の状況

20



物件3 2階屋根裏収納の状況

21



物件3 2階和室の状況

22



物件3 2階ベランダの状況

(18 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 7 1 号
令和 7 年 8 月 2 7 日 現地調査
令和 7 年 9 月 4 日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

清 水 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金6,000,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,130,000円
物件2 (土地)	金270,000円
物件3 (建物)	金4,600,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 地積	木田郡三木町大字下高岡字八戸 1252番3 宅地 236.87m ²	同左
2	所在地 地目 地積	木田郡三木町大字下高岡字八戸 1252番5 宅地 55.86m ²	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	木田郡三木町大字下高岡字八戸 1252番地3 1252番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 108.51m ² 2階 32.49m ² 1 物置 木造鋼板葺平家建 5.42m ²	同左
番号	特記事項		
	特になし。		

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

(1) 物件1・2

位置・交通	琴電長尾線「白山」駅の西方約270m。 白山小学校まで約1.1km、三木中学校まで約1.7km。 (いずれも直線距離)	
付近の状況等	近隣地域は、三木町東部、琴電長尾線沿線に一般住宅、農家住宅が見られる地域である。 長尾街道（旧県道高松長尾大内線）の南背後に位置するが、同街道との間に河川（古川）が並行して流れている。	
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）	区域区分 用途地 建蔽率 容積率 防火地域 その他	都市計画区域（非線引） 指定なし 70% 200% — —
画地条件	面積 間 奥行 形状 地勢	292.73㎡（登記、2筆計）とほぼ同じ。 約26m 約7.5～15.5m 不整形 ほぼ平坦
接面道路の状況	・北東側が幅員約3m舗装道路（香川県が管理する河川管理道、当該道路は河川区域に該当）にほぼ等高に接面。 上記道路は建築基準法42条2項道路に該当する（河川があるため、目的物件側のみセットバックが必要になる）。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件3建物の敷地として利用されている。 北西隅にカーポート（土地定着物）と電柱あり。 北東側の塀は、セットバックを要する部分に設置されていると考えられる。 ・周辺は戸建住宅として利用されている。 接面道路の北東方は河川（古川）になっている。	
供給処理施設	上水道 公共下水道 ガス配管	あり なし なし
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し ・地歴調査等からは、対象地について土壤汚染が疑われる特段の利用履歴は確認できず、土壤汚染の可能性は低いと思われる。なお、土壤汚染の有無の詳細については、専門調査機関による調査を要する。 ・洪水及びため池の浸水区域指定あり。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件3

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4年2月1日新築 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：約6年 (下記の設備更新・リフォームを考慮)	
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 板張り、吹付等 内壁 ビニールクロス貼り、砂壁等 天井 ビニールクロス貼り、敷目張り等 床 タタミ、フローリング等 設備 太陽光発電システム・エコキュート	
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり 延141.00㎡	
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 附属資料 建物間取図(概略)のとおり 2階洋室の南東側に屋根裏収納あり(床面積には加えない)。	
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。 経年相応の劣化に加え、汚れ、損傷等が散見される。 所有者の陳述は以下のとおり。 ・室内で犬を3匹、トカゲ2匹を飼育している。 ・太陽光発電システムとエコキュートは、平成27年ごろに設置したが、設備の一部が故障しており、自家利用はできるが売電はできない状態にある。 ・令和3年に1階の浴室、洗面・脱衣所、トイレの設備更新及びLDKのクロス張替をした。	
建物の利用状況	・詳細については現況調査報告書参照。	
特 記 事 項	・附属建物符号1は、主である建物と同時期に新築された、木造鋼板葺平家建、床面積5.42㎡の簡易な建物である。 主である建物の西側に隣接しており、物置として利用されている。 管理の状態は普通であるが、築後約34年経過しており、経済的残存耐用年数はほぼ満了している。 ・対象建物については、建築時期等から判断して、吹付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。 ・設備、建具等に関して、動作確認は行っていない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格 (物件1・2)

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/m ²) ア	個別格 差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1・2	18,800	0.85	292.73	1.00	4,678,000

ア 標準画地価格

地価公示等 三木(県) - 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
 $24,000 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/128 \cong 18,800 \text{ 円/m}^2$

◇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：無し

◇地域格差：街路・環境条件等 + 35% (100/135)、接近条件等 - 5% (100/95)
 $100/135 \times 100/95 \cong 100/128$

イ 個別格差：不整形・セットバック：- 15% (0.85)

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：-

(2) 建物価格 (物件3)

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。なお、附属建物の価格も下記に含む。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	210,000	141.00	0.18	5,330,000

ア 建物本体に加え、太陽光発電システム等も考慮して査定した。

ウ 現価率：経過年数34年、経済的残存耐用年数6年、残価率5%とした定額法と観察減価
 (管理やや劣る：-5%)を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \left[0.05 + (1-0.05) \times \frac{\text{観察減価}}{34+6} \right] \times (1-0.05) \cong 0.18$$

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	4,678,000	0.5 法定地上権	2,339,000

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・2	4,678,000	- 2,339,000	/	1.00	0.60	1,400,000
3	5,330,000	+ 2,339,000	1.00	1.00	0.60	4,600,000
一 括 価 格 (合 計)						6,000,000
1	面積比により按分		236.87 / 292.73			1,130,000
2			55.86 / 292.73			270,000

ウ 占有減価修正：無し

エ 市場性修正：無し

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 地価調査基準地価格（三木(県)－2)

所 在：木田郡三木町大字下高岡字八戸1450番6
価 格：24,000円/m²
位 置：琴電長尾線「白山」駅南西方約750m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：345m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西10m県道
用途指定等：都市計画区域内（非線引）、無指定（70、200）
地域の概要：農地の中に中規模農家住宅等が見られる県道沿いの住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,989,773円
物件2 705,064円
物件3 3,064,941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 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（概略）
- 6 建物間取図（概略）

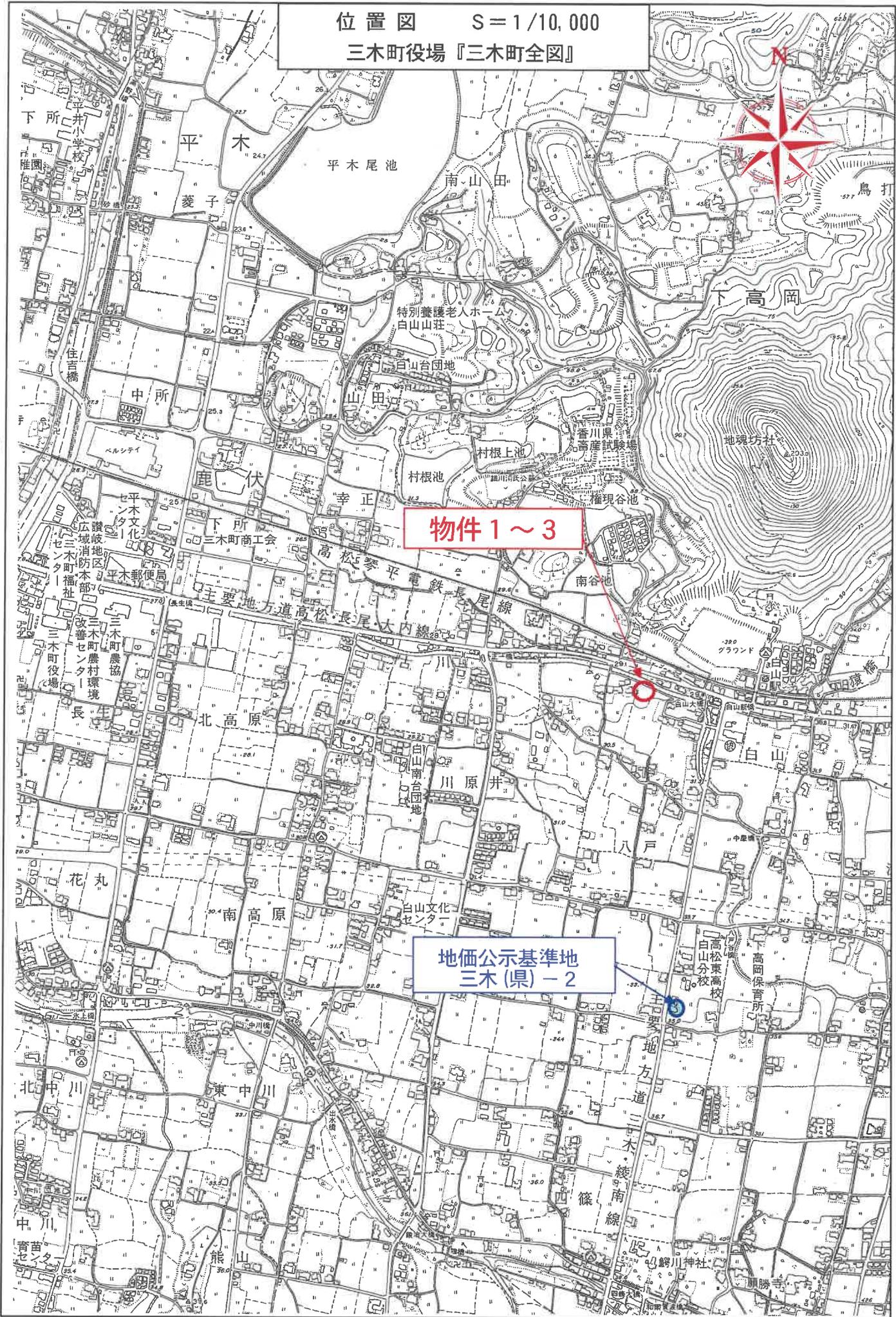
以 上

位置図 S=1/10,000
三木町役場『三木町全図』



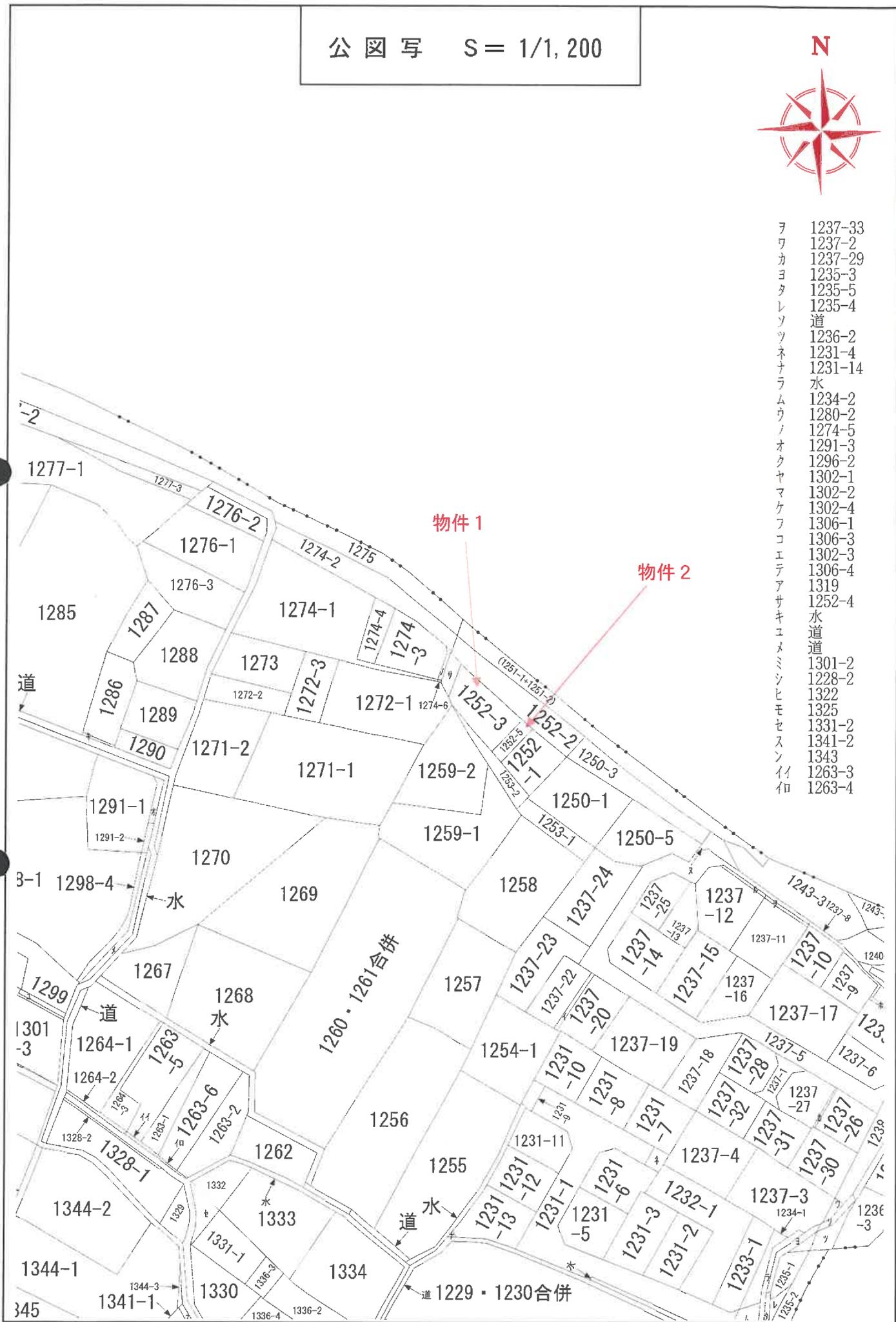
物件1~3

地価公示基準地
三木(県)-2





- ヲ 1237-33
- ワ 1237-2
- カ 1237-29
- ヨ 1235-3
- タ 1235-5
- レ 1235-4
- ソ 道
- ネ 1236-2
- ナ 1231-4
- ラ 1231-14
- ム 水
- ウ 1234-2
- ノ 1280-2
- オ 1274-5
- ク 1291-3
- ヤ 1296-2
- マ 1302-1
- ケ 1302-2
- フ 1302-4
- コ 1306-1
- エ 1306-3
- テ 1302-3
- ア 1306-4
- サ 1319
- キ 1252-4
- ニ 水
- ホ 道
- ヘ 道
- ミ 1301-2
- シ 1228-2
- ヒ 1322
- モ 1325
- セ 1331-2
- ス 1341-2
- ン 1343
- イ 1263-3
- ロ 1263-4



033963

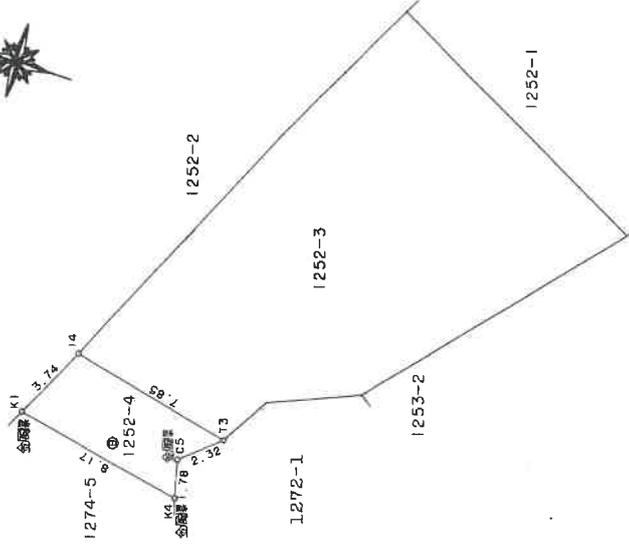
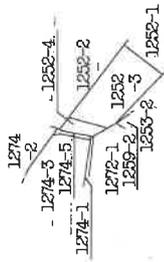
前 1252-3 後 1252-3, 1252-3
地 番 1252-4
土地の所在 木田郡三木町大字下高岡字八戸

地積測量図

(附録八号)

(物件1)

土地所在図 1:1200



座標求積表

地番	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距離
1252-4	I4	3.580	1.183	-6.779773	3.74
	K1	-0.168	1.207	-1.833433	8.17
	K4	2.061	9.074	32.493994	1.78
	C5	3.413	7.905	27.683310	2.32
	T3	5.563	8.779	1.466093	7.85
		倍面積		53.030191	
		面積		26.5150955	
		地積		26.51	m ²

地番	公簿	面積	地積
1252-3	263.3875945	総計	26.5150955
		残地	236.8724990
			236.87 m ²

作製者

申請人

縮尺 1/250

0年12月2日作製

(香川県土地家屋調査士会用紙)

(A3版をA4版に縮小)

昭和 平成 11年4月13日登記

登記年月日：平成11年7月15日

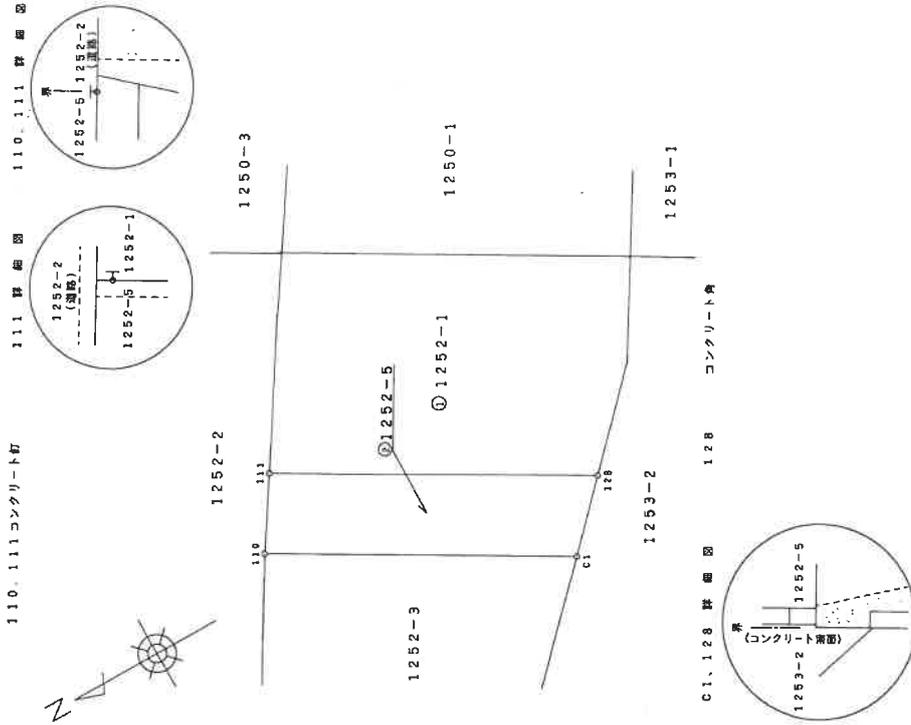
C33964

前1252-1 1252-1 1252-1 1252-5
地番 1252-5
地積測量図

土地の所在 木田郡三木町大字下高岡字八戸

(面積 分)

(物件2)



求精表

地番 NO	① 1252-5		辺長
	X	Y	
111	29.143	0.998	3.72
110	25.418	0.827	14.55
C1	25.435	15.378	3.87
128	29.195	18.312	15.31
面積			55.8895970
地積			55
坪数			16.90

地番	① 1252-1	積	坪
公積	合計	面積	坪
162.7588	55.8895970	106.8870030	
	地積	106	m ²

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成11年7月12日作製)

(香川県土地家屋調査士会用品)

(A3版をA4版に縮小)

平成11年7月15日登記

各階平面図 206532

建物各階平面図

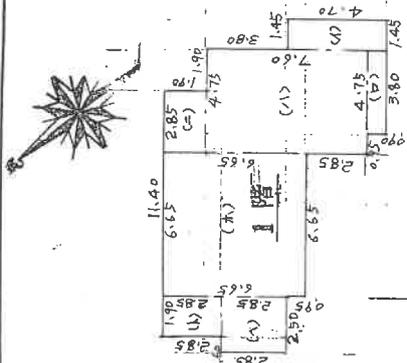
家屋番号 1252-3

建物の所在 木田町三木町大字下高岡字八戸1252番地3

1階 求積

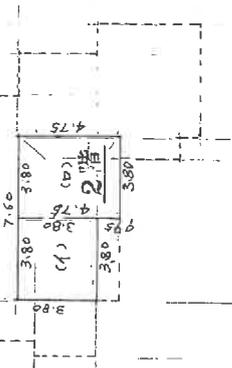
- ア) 1.45 x 4.70 = 6.8150
- イ) 3.80 x 0.90 = 3.4200
- エ) 4.75 x 7.60 = 36.1000
- オ) 1.90 x 2.85 = 5.4150
- カ) 6.65 x 6.65 = 44.2225
- キ) 2.50 x 2.85 = 7.1250
- ク) 1.90 x 2.85 = 5.4150

合計 = 108.5125
床面積 = 108.51 m²



2階 求積

- ア) 3.80 x 3.80 = 14.4400
 - イ) 3.80 x 4.75 = 18.0500
- 合計 = 32.4900
床面積 = 32.49 m²

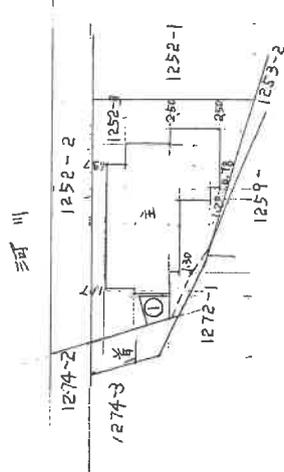


① 求積

3.50 x 1.80 = 6.3000
3.5350 x 1.30 = 4.5950
計 10.8950
1/2 = 5.4475
床面積 = 5.42 m²

床面積 = 5.42 m²

(物件3)



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

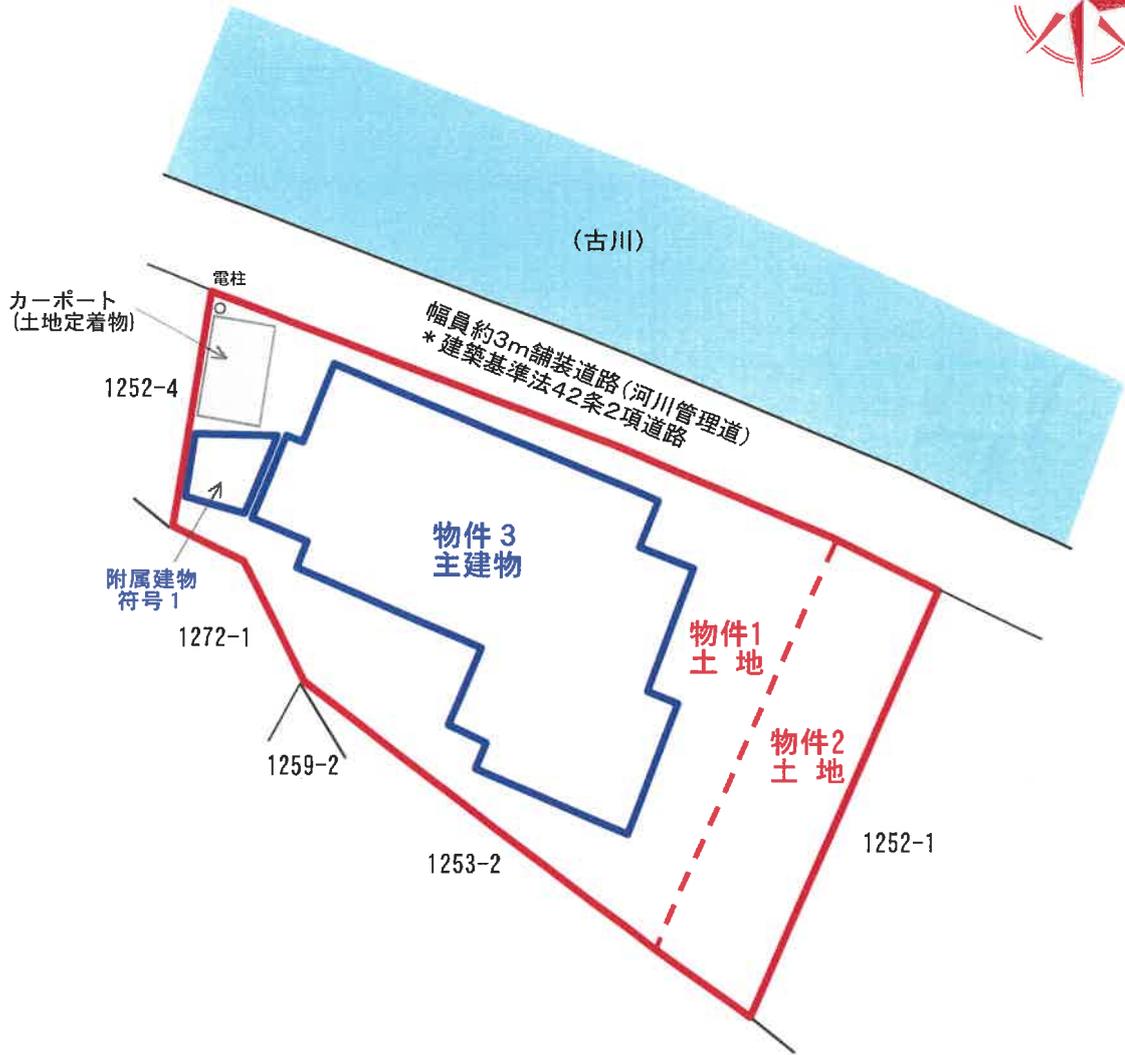
(香川県建築調査士会用紙)

平成4年3月31日登記

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図(概略)

S≒1/250



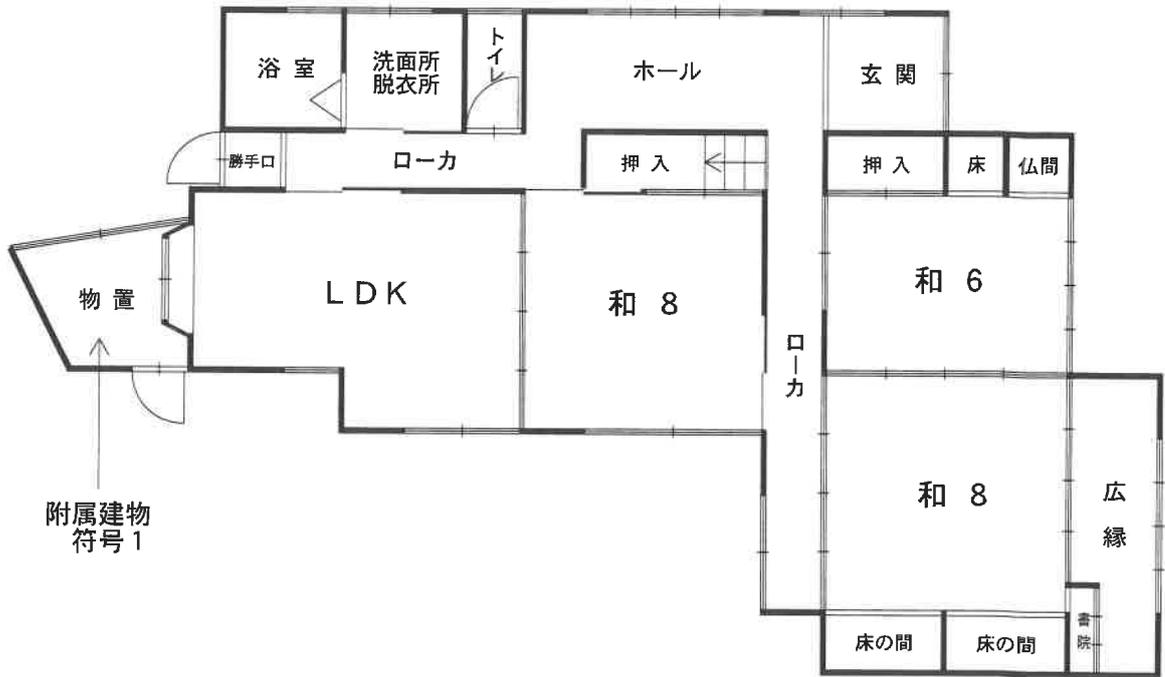
(注)概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

建物間取図（概略）

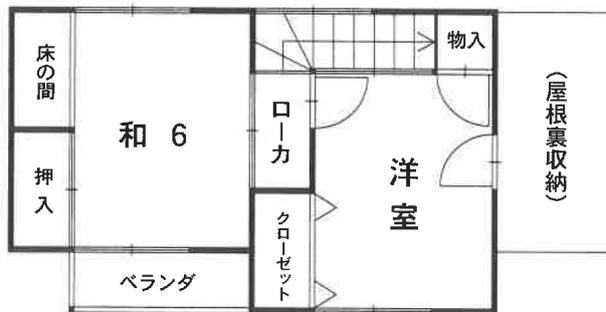
物件 3



1 階



2 階



(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。