

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 24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 5月 15日 午前 8時 30分から 令和 8年 5月 22日 午後 4時 30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 27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 6月 10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 5月 28日 午前 9時 00分から 令和 8年 6月 3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 4月 24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 | 高松市林町 |
| | 地 番 | 2 5 3 5 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 7 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市林町 |
| | 地 番 | 2 5 3 5 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9 . 1 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高松市林町 2 5 3 5 番地 2 6、2 5 3 5 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 2 5 3 5 番 2 6 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 3 3 . 7 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 3 7 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3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 井 本 浩 司

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1～3】

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

【物件番号1, 2】

隣地（地番2535番2、2535番24、2535番25）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 | 高松市林町 |
| | 地 番 | 2 5 3 5 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 7. 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市林町 |
| | 地 番 | 2 5 3 5 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9. 1 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高松市林町 2 5 3 5 番地 2 6、2 5 3 5 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 2 5 3 5 番 2 6 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 3 3. 7 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 3 7 8 平方メートル |

令和8年(ケ)第3号
令和8年1月29日受理
令和8年2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 | 高松市林町 |
| | 地 番 | 2 5 3 5 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 7 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市林町 |
| | 地 番 | 2 5 3 5 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9 . 1 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高松市林町 2 5 3 5 番地 2 6、2 5 3 5 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 2 5 3 5 番 2 6 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 3 3 . 7 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	高松市林町2535番地26、2535番地27													
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()													
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 <input type="checkbox"/>													
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、2土地に下記建物を所有し、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3													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) 北側が、年月日不詳の増築により(建物間取図参照) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約44㎡増加し 床面積は約378㎡となっている													
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; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <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 店舗(空き家) として占有している。 <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 rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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>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
■B (債務者破産管財人)	<p>1 私は、債務者の破産管財人です。</p> <p>2 本件物件については、破産財団から放棄しましたが、建物の鍵は私が保管していますので、お貸しすることはできません。</p> <p>3 本件物件の状況については、私や債務者代表者よりも店の元店長の方が詳しいと思います。連絡先を教えますので、そちらで聴取してください。</p> <p>4 リース品については、複合機は所有権を放棄されています。また、オーダーシステムについては、債務者が買取りをしています。エアコンについては、三井住友ファイナンス&リース株式会社に確認していただきたい。</p> <p>5 物件1、2と周囲の土地境界については、争いがあるとは聞いていません。なお、北側駐車場(2535-1、2535-28)、東側駐車場(2535-24、2535-25)とも、それぞれ賃借していましたが、令和7年8月19日付けで賃貸借契約を解除しています。</p>
■A (債務者代表者)	<p>1 「かに通」のような飲食店は、油などの排水をそのまま下水に流すことはできず、北側駐車場の地中に浄化槽を設置していると聞いています。また、同地中には電柱から店舗への電線があるのではないかと思います。これは、店舗の新築当時からのもので、私は引き継いだだけです。</p> <p>2 本件物件の詳細については、元店長に聞いてもらった方がよく分かると思います。</p>
■かに通パイパス店元店長	<p>1 私は、本件物件で営業していた「かに通」の元店長です。同店は、令和7年6月30日まで営業していました。</p> <p>2 本件建物内のリース品については、だいたい返品しましたが、まだ一部残っているかもしれません。国道側のテーブル客席上のエアコンは、令和6年10月に付け替えをしましたが、リース品であったと思います。レジ付近の複合機やオーダーシステム、Gトレの決済端末、カード決済用端末等もリース品であったと思いますが、詳細は破産管財人に聞いてください。</p> <p>3 建物が古いので、施設の不具合としては、屋根にひび割れているところがあると思われ、台風のような強い雨の場合、大広間や厨房などに雨漏りがありました。また、煙感知器、火災報知器など消防設備に不具合があったと思います。</p> <p>4 事務室内には、パソコンが残っており、顧客情報が入っているのではないかと思います。</p> <p>5 物件2南東側の喫煙所は、今から6、7年くらい前に、店内での喫煙が禁止されたところに設置しました。</p> <p>6 北側の賃借していた駐車場の地下には下水処理の施設が埋設されていると思います。相当前のことですが、当該駐車場の所有者の女性が下水処理費用の請求書が届いたと店舗に来られたので、納付書をいただき、支払いをしました。支払いは1回だけでした。</p>
■D (2535-1、2535-28共有者)	<p>1 私は「かに通」の北側駐車場の共有者です。本日たまたま帰省していました。共有者Cは高齢のため、対応はできません。</p> <p>2 2535-1、2535-28の土地を債務者に賃貸していましたが、現在は賃貸借契約は解除されています。当該土地の地中に下水施設や電線が通っていることは知りませんでした。単に駐車場として賃貸しているつもりでした。当該土地は、当面私たちは利用する予定がありませんので、</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ E (2535-23、2535-24、2535-25所有者)</p> <p>■三井住友ファイナンス&リース株式会社(大阪)担当者</p> <p>■四国電気保安協会担当者</p>	<p>また店舗の買受人が従前と同じように借りてもらえればいいと考えています。ただし、地下の下水施設等は、土地(駐車場)を返還する際には、撤去し現状復帰した上で返してもらいたいと思います。</p> <p>1 私は「かに通」の東側駐車場の所有者です。</p> <p>2 2535-23、2535-24、2535-25の土地については、現在利用する予定がありませんので、店舗の買受人が従前と同じように借りてもらえればいいと考えています。</p> <p>3 本件土地が、私方の土地に一部越境しているかどうかは承知していません。仮に越境している場合には、その越境部分を修復していただきたいと思います。</p> <p>1 本件物件の天井据置きエアコンは、当社のリース品です。</p> <p>2 本件物件の買受人は、当該エアコンを継続して使用される場合や建物を取り壊すなどエアコンの撤去が必要な場合には、当社までご連絡いただきたいと思います。</p> <p>1 本件物件の変圧器については、当社が保守管理を行っていました。</p> <p>2 トランス2台については、平成29年5月に油の分析をしており、PCBが含まれていないという報告書があります。コンデンサについては、メーカーのホームページ上で調査したところ、型式からPCB含有については、該当しないとのことでした。</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

(4 枚目)

執行官の意見

-
- 1 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。
 - 2 本件物件は、非線引都市計画区域内に存在し、物件1は、南側を幅員約40mの舗装国道（建築基準法42条1項1号道路）に、物件1、2は、西側を幅員約6mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）にそれぞれ接道している。
 - 3 物件1、2の土地と周囲の土地との境界は、東側及び物件2の北東側一部を除いて、現況上明らかである。14条1項地図が存在する。
物件1、2の土地は、一団の土地として、物件3の敷地として利用されており、その境界は判然としない。物件2南東側付近には、約6、7年前に設置された喫煙所（土地定着物）が存在している。物件1北東側、物件2南東側付近の喫煙所敷地コンクリート南東側に石を埋め込んでいる部分があるが、一部2535-24の土地に越境しているように見受けられ、越境部分は修復する必要があると思われる。
 - 4 物件3建物については、経年（築後約31年経過）劣化が認められる。「かに通」パイパス店元店長によると、「建物が古いので、施設の不具合としては、屋根にひび割れしているところがあると思われる。台風のような強い雨の場合、大広間や厨房などに雨漏りがありました。また、煙感知器、火災報知器など消防設備に不具合があったと思います。」とのことであった。また、建物天井の据置きエアコンは、三井住友ファイナンス&リース株式会社（大阪）のリース品であり、同社の担当者によると、「本件物件の買受人は、当該エアコンを継続して使用される場合や建物を取り壊すなどエアコンの撤去が必要な場合には、当社までご連絡いただきたいと思います。」とのことであった。
 - 5 物件3は、物件1、2のほか、周囲の土地も敷地として、建築許可を受けているようである。物件3は、物件1、2土地だけを見ると、ほぼ敷地いっぱい建設されており、建蔽率には違反しているものと思われる。物件2の北側部分には、倉庫等の未登記増築部分（約44㎡）がある。また、現状では、店舗への東側入口へは、目的外土地（2535-24等）を通らないと入ることはむずかしいと思われ、北側の厨房への入口についても、目的外土地（2535-28）を通らないと進入することはできないと思料される。
 - 6 四国電気保安協会担当者の話では、「トランス2台については、平成29年5月に油の分析をしており、PCBが含まれていないという報告書があります。コンデンサについては、メーカーのホームページ上で調査したところ、型式からPCB含有については、該当しないとのことでした。」とのことであった。

(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8年2月2日(月) 9:00-9:10	高松法務局	周辺土地調査等
令和8年2月2日(月) 16:30-16:50	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、建物間取図調査
令和8年2月3日(火) 12:10-12:20	物件所在地	物件確認、写真撮影、占有調査、外観接道等調査
令和8年2月4日(水) 11:10-11:25	高松市役所	公法上の規制等調査
令和8年2月4日(水) 14:00-16:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、評価人同行
令和8年2月6日(金) 14:35-14:45	当庁	四国電気保管協会担当者から聴取(電話)
令和8年2月7日(土) 11:50-12:20	当庁	「かに通」バイパス店元店長から聴取(電話)
令和8年2月12日(木) 17:10-17:20	当庁	債務者代表者Aから聴取(電話)
令和8年2月12日(木) 18:00-18:15	当庁	「かに通」バイパス店元店長から聴取(電話)
令和8年2月14日(土) 15:00-15:15	C宅	北側駐車場調査、Dから聴取
令和8年2月14日(土) 15:35-15:45	E宅	東側駐車場調査、Eから聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させ、建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 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 / 400



幅員約40m舗装国道
* 建築基準法42条1項1号道路

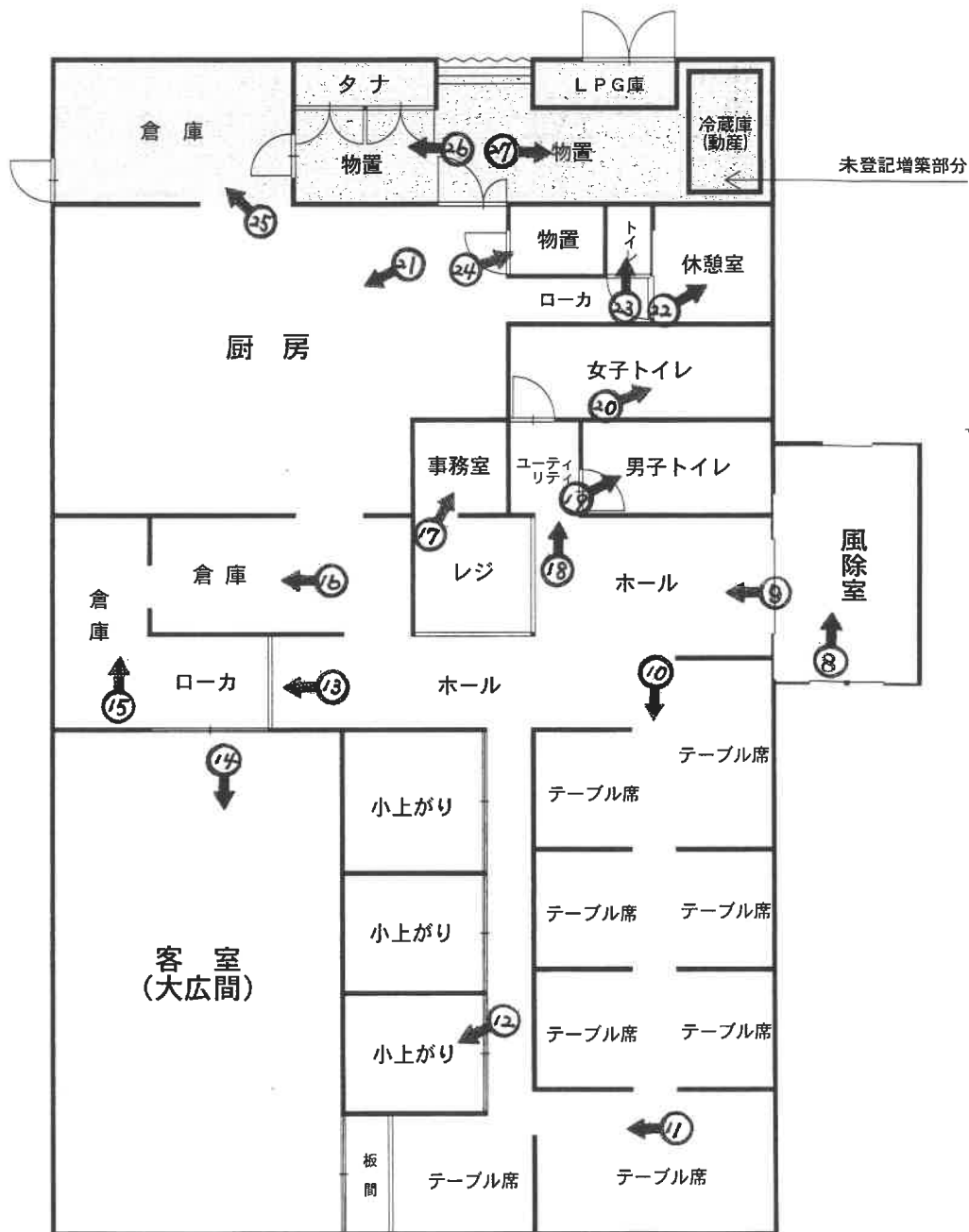
(注)概測に基づく図面であり、
現況と相違する場合があります。
隣接地の地番は、公図に基づいて
記載している。

←○ 写真撮影位置・方向

(7枚目)

建物間取図（概略）

物件 3



(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
(8 枚目)

1



本件物件の外観

2



本件物件南西側の状況

3



本件物件北側の状況

4



物件1 南東側の状況

5



物件2 南東側の状況

6

目的外土地 (2 5 3 5 - 2 4)



物件1 北東側、物件2 南東側の状況

(11 枚目)

7



物件3 風除室南側入口の状況

8



物件3 風除室の状況

9

レジ



物件3 店舗入口付近の状況

10



物件3 客席の状況

11



物件3 客席の状況

12



物件3 客室（小上がり）の状況

（ 14 枚目）

13

靴箱



物件3 廊下の状況

14



物件3 客室（大広間）の状況

(15 枚目)

15



物件3 西側倉庫内の状況

16



物件3 中央倉庫内の状況

(16 枚目)

17



物件3 事務室の状況

18



物件3 ユーティリティの状況

(17 枚目)

19



物件3 男子トイレの状況

20



物件3 女子トイレの状況

21



物件3 厨房の状況

22



物件3 休憩室の状況

23



物件3 休憩室横トイレの状況

24



物件3 物置内の状況

(20 枚目)

25



物件3 北側倉庫（未登記増築部分）の状況

26



物件3 西側物置（未登記増築部分）の状況



物件3 東側物置（未登記増築部分）の状況

令和 8 年 (ケ) 第 3 号
令和 8 年 2 月 4 日 現地調査
令和 8 年 2 月 19 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 21,280,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,440,000 円
物件2 (土地)	金 2,090,000 円
物件3 (建物)	金 12,750,000 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。
- 1 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 地積	高松市林町 2535番26 宅地 397.01m ²	同左
2	所在地 地積	高松市林町 2535番27 宅地 129.16m ²	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高松市林町2535番地26、2535 番地27 2535番26 店舗 鉄骨造鋼板葺平家建 333.72m ²	下記以外同左 約378m ²
番号	特記事項		
3	未登記増築部分あり。 設備の一部が北側隣接地（目的外土地）の地中に設置されている模様。		

第4 目的物件等の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等

(1) 物件1・2

位置・交通	琴電琴平線「伏石」駅の東方約1.8km。(直線距離)	
付近の状況等	対象不動産の属する近隣地域は、国道11号東バイパス沿いにロードサイド型店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。 大規模な区画整理地区にあり、街路、画地とも整然としている。バイパス上部には平行して高松自動車道が走っている。	
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 用途地域 建築蔽率 容積率 防火地域 その他	都市計画区域(非線引) 準工業地域 60% 200% — 特別用途地区(大規模集客施設制限地区)
画地条件	面積 間口 奥行 形状 地勢 その他	526.17㎡(登記・2筆計)とほぼ同じと考えられる。 南側約19.5m 約27m 長方形 ほぼ平坦 東側及び北側(一部)は隣接地との境界が判然としない。
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南側が幅員約40m舗装国道に約0.2~0.5m高く接面。上記道路は建築基準法上42条1項1号道路に該当する。 ・西側が幅員約6m舗装市道に約0.5m高く接面。上記道路は建築基準法上42条1項1号道路に該当する。 	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件3建物の敷地として利用されている(駐車スペースなし)。北東端に喫煙所(土地定着物)あり。 ・周辺は店舗、事業所、アパート、駐車場等として利用されている。 	
供給処理施設	上水道 公共下水道 ガス配管	あり あり なし
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し。但し、周知の埋蔵文化財包蔵地「浴長池I遺跡」に隣接している。 ・地歴調査等からは、対象地について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と思われる。なお、土壌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。 	

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6年12月7日新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：約4年	
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	鉄骨造 鋼板葺他 リシン吹付、サイディング他 ビニールクロス貼り、石張り他 ビニールクロス貼り、ボード張り他 タイル貼り、タタミ他 駐車場なし。 大型冷蔵庫(動産)あり。 屋上に変電設備あり。 エアコンの一部はリース品。 下水処理施設及び電気設備(電線)が、北側隣接地(目的外土地)の地中に設置されているとのこと。
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり 約378㎡(未登記増築部分約44㎡) 物件3建物は建蔽率をオーバーしていると考えられる。 建築計画概要書では、東側及び西側隣接地(いずれも目的外土地)を含めて敷地面積(1,570.54㎡)となっている(当該隣接地を来客用の駐車場等として利用していた模様)。	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	平家建 店舗 附属資料 建物間取図(概略)のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。 損傷、汚れ等が散見される。 関係者の陳述は以下のとおり。 ・屋根にひび割れがあり、大雨時には雨漏りする。 ・防災設備(煙感知器・火災報知器)に不具合あり。	
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	・店舗(飲食店)として利用されていた建物であり、東側中央部付近が店舗入口になっているが、東側隣接地(目的外土地)を経由しないと来店客は建物に入れない配置になっている(物件1・2土地のみでは、店舗として利用困難な建物配置になっている)。 ・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) 建付地価格 (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	105,000	1.05	526.17	0.70	40,607,000

ア 標準画地価格

地価公示等 高松(県)5-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $131,000 \text{ 円/m}^2 \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/125 \doteq 105,000 \text{ 円/m}^2$

◇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：なし

◇地域格差：環境条件+25%(100/125)

イ 個別格差：角地+5%(1.05)

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：敷地と建物との適応状態が劣る-30%(0.70)

(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。

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	242,000	約378	0.11	10,062,000

ウ 現価率：

経過年数31年，経済的残存耐用年数4年，残価率5%とした定額法と観察減価（管理状況劣る-30%）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \left[0.05 + (1-0.05) \times \frac{4}{31+4} \right] \times \overset{\text{観察減価}}{(1-0.3)} \doteq 0.11$$

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	40,607,000	0.5	法定地上権	20,304,000

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	40,607,000	-20,304,000	/	0.70	0.60	8,530,000
3	10,062,000	+20,304,000	1.00	0.70	0.60	12,750,000
一 括 価 格 (合 計)						21,280,000
1	面積比により按分		397.01 / 526.17			6,440,000
2			129.16 / 526.17			2,090,000

ウ 占有減価修正：無し

エ 市場性修正：設備の一部が目的外土地の地中に設置されている可能性が高いこと等により市場性が劣る。-30% (0.70)

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（高松(県)5-4)
所 在：高松市伏石町2103番14外
価 格：131,000円/m²
位 置：琴電琴平線「伏石」駅の東方約1.2km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：815m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東39m市道、南側道
用途指定等：都市計画区域（非線引）、近商（80,300）
地 域 の 概 要：低層店舗が建ち並ぶ区画整然とした商業地域
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	28,484,673円
物件2	9,266,971円
物件3	19,698,077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（概略）
- 5 建物間取図（概略）

以 上

位置図 S = 1/10,000
高松市役所『都市計画図』



地価調査基準地
高松(県) 5-4



物件 1 ~ 3



長池

公 図 写 S = 1/500



各階平面図 758757

建物各階平面図

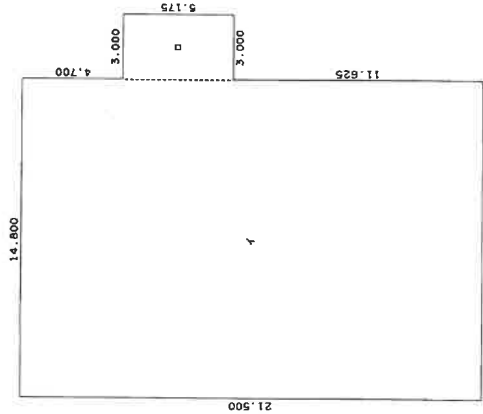
家屋番号
2535番26

建物の所在
高松市林町2535番地26, 2535番地27
高松市林町2535番地26, 2535番地27

(図面第八号一四・五)

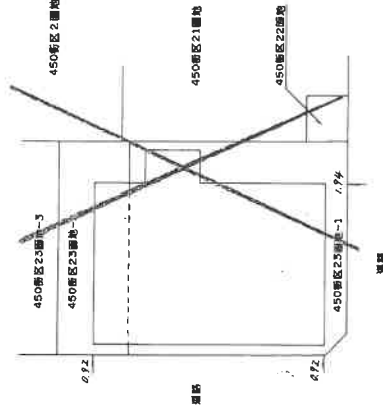
物件3

1階



求積表

イ	14.800 X 21.500	=	318.200000
ロ	3.000 X 5.175	=	15.525000
	計		333.725000
	床面積		333.72 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(香川県土地家屋調査士会用紙)

平成6年12月26日登記

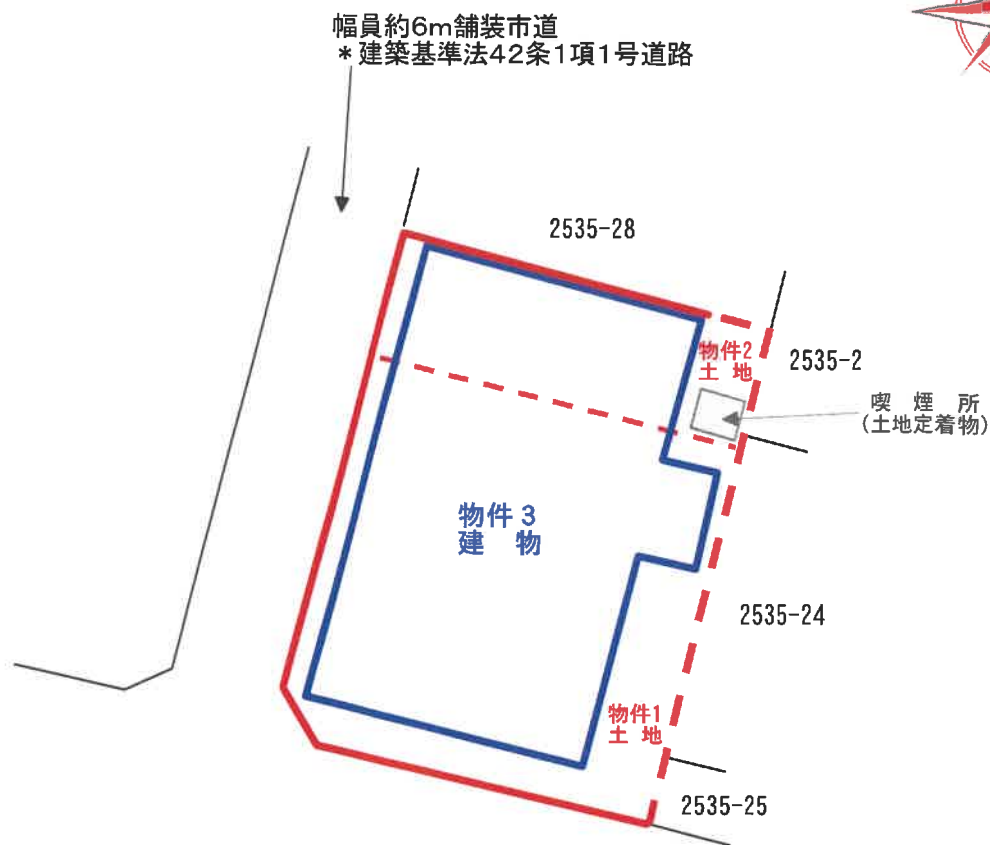
(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図(概略)

S ≒ 1/400



幅員約6m舗装市道
* 建築基準法42条1項1号道路

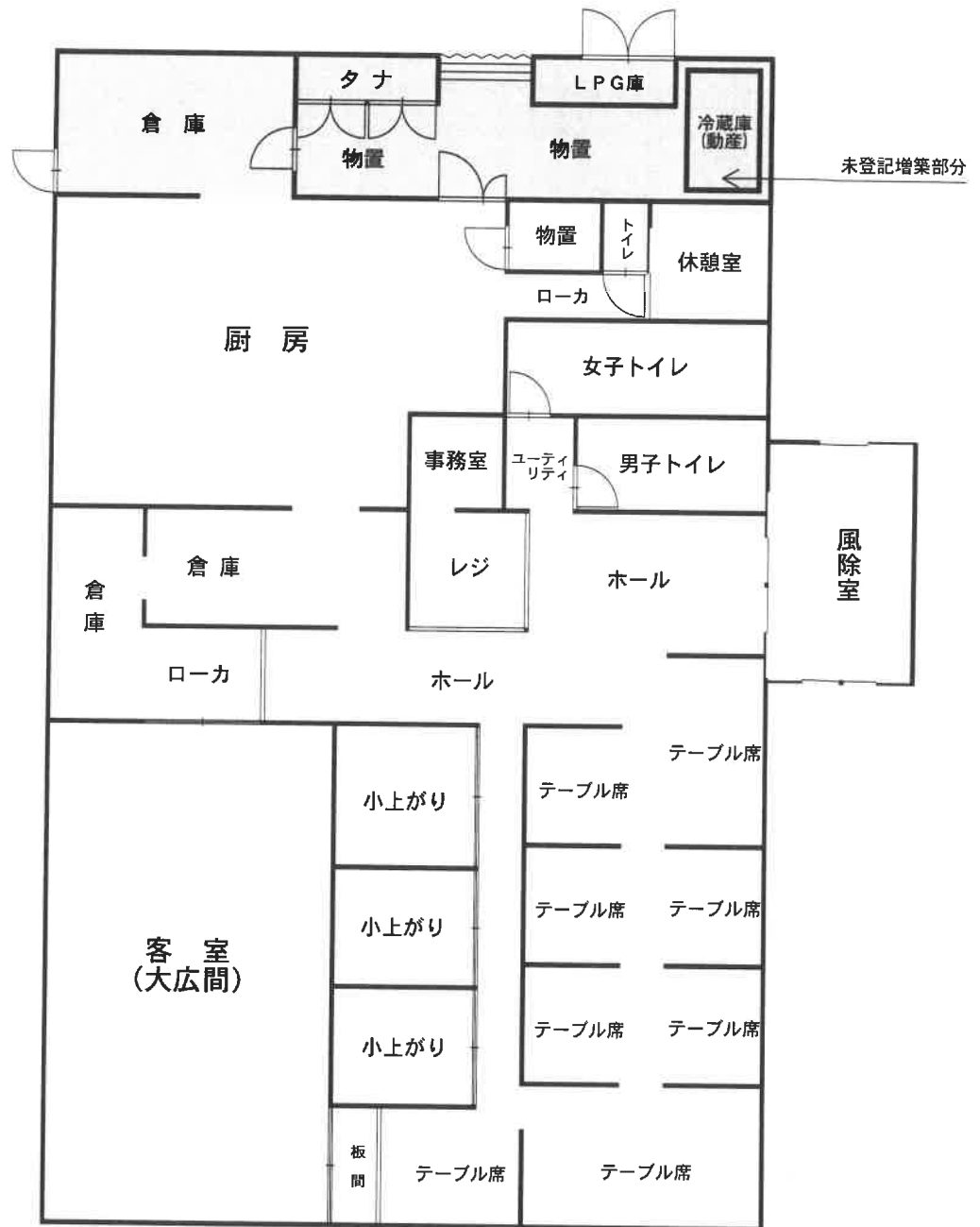


幅員約40m舗装国道
* 建築基準法42条1項1号道路

(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



(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。