

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 22日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 松 岡 真 由

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 6月 12日 午前 8時 30分から 令和 8年 6月 19日 午後 4時 30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 24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 7月 8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 6月 25日 午前 9時 00分から 令和 8年 7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 5月 22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 | 高松市西山崎町字川向上 |
| | 地 番 | 657番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 98.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市西山崎町字川向上 |
| | 地 番 | 657番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 596.83平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高松市西山崎町字川向上657番地4 |
| | 家屋 番号 | 657番4 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 183.44平方メートル
2階 45.12平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約199平方メートル
2階 45.12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11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1～3】

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、2】

本件共有者らが占有している。

【物件番号3】

本件共有者B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】

一団の土地として南東側の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 高松市西山崎町字川向上
地 番 657番2
地 目 宅地
地 積 98.63平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 高松市西山崎町字川向上
地 番 657番4
地 目 宅地
地 積 596.83平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 高松市西山崎町字川向上657番地4
家屋 番号 657番4
種 類 居宅・物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 183.44平方メートル
2階 45.12平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約199平方メートル
2階 45.12平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第64号
令和7年8月4日受理
令和7年8月25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 高松市西山崎町字川向上
地 番 657番2
地 目 宅地
地 積 98.63平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 高松市西山崎町字川向上
地 番 657番4
地 目 宅地
地 積 596.83平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 高松市西山崎町字川向上657番地4
家屋 番号 657番4
種 類 居宅・物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 183.44平方メートル
2階 45.12平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	高松市西山崎町657番地4														
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"/> 土地共有者ら <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が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) 1階南東側が、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16㎡増加し 1階床面積は約199㎡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 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"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅・物置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 (共有者)</p>	<p>1 私は、本件物件の共有者です。</p> <p>2 私は、今から20年くらい前に本件物件から退去しました。退去するまで30年くらいは住んでいました。</p> <p>3 私は、本件物件の現状はよく承知していませんが、他人から、Bが家の前に猫小屋を作っているという話は聞いたことがあります。</p>
<p>■ B (債務者兼共有者)</p>	<p>1 私は、本件物件の共有者であり、現在は一人で居住しています。妻子が今から約20年くらい前に退去し、以後、母親と二人で住んでいましたが、母親が平成21年に亡くなり、それからは一人暮らしです。</p> <p>2 本件建物は、築後50年以上も経っており、雨漏りがしたり、床が柔らかくなっていたりと不具合が多くあります。平屋の方のトイレ、風呂は使っていません。太陽熱温水器が屋根に設置されていますが、機能するのかわかりません。</p> <p style="padding-left: 2em;">建物南東側の物置は、私の父親が生前に、たばこの乾燥室として作ったものだと思います。</p> <p style="padding-left: 2em;">また、玄関付近の小屋は、猫を数十匹飼育していたため、猫小屋として設置した物ですが、現在は使用していません。</p> <p>3 建物の南側にあるカーポートは、私が30年以上前に設置したものです。</p> <p>4 水利の関係では、水路等の管理のため、年間3,000円の集金と井手さらいの協力が義務付けられています。</p>
<p>■ 小田奈良須両池土地改良区西山崎支部長</p>	<p>1 本件物件の水利関係は、当支部の管轄となります。</p> <p>2 浄化槽を設置し、水路に放流している場合には、年に1度、井出さらいへの協力をお願いしています。また、放流料として、単独浄化槽の場合は、年間3,000円、合併浄化槽の場合は、年間2,000円の負担をいただいています。</p> <p>3 新規に浄化槽を設置する場合には、新たに費用がかかります。</p> <p>4 買受人は、当支部へ連絡をお願いします。</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 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述等及び現況等から、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 本件物件は、非線引都市計画区域内に存在し、物件1、2（宅地）は、北側を幅員約2mの舗装里道（法定外公共物：建築基準法42条2項道路）に接道している。
 - 4 物件1、2の土地と周囲の土地との境界は、物件1の南側及び物件2の南東側を除いて、現況上明らかである。14条1項地図及び地積測量図が存在する。
物件1、2の土地は、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の土地は、主として物件2土地の南側への進入路として利用されている。また、物件2北東側付近には、飼育小屋（動産）が2個存在し、同南西側には、カーポート（土地定着物）が存在している。
 - 5 物件3建物については、経年（築後約54年経過）劣化が認められる。天井には、雨漏り跡と見受けられる箇所がいくつかあるが、Bが簡易な修理をしたとのことである。床が抜けている部分も多くあり、汚れや損傷等も散見され、老朽化が著しいように見受けられた。部屋数は複数あるが、Bが使用している部屋はごくわずかであり、蜘蛛の巣がはるなど長期間使用していない状態の部屋も多かった。物件3南東側には建築年月日不詳の未登記物置が増築されている。また、物件3北東側及び南西側には、下屋（建物定着物）が設置されている。
 - 6 小田奈良須両池土地改良区西山崎支部長によると、「浄化槽を設置し、水路に放流している場合には、年に1度、井出さらいへの協力をお願いしています。また、放流料として、単独浄化槽の場合は、年間3,000円、合併浄化槽の場合は、年間2,000円の負担をしていただいています。新規に浄化槽を設置する場合には、新たに費用がかかります。買受人は、当支部へ連絡をお願いします。」とのことであった。

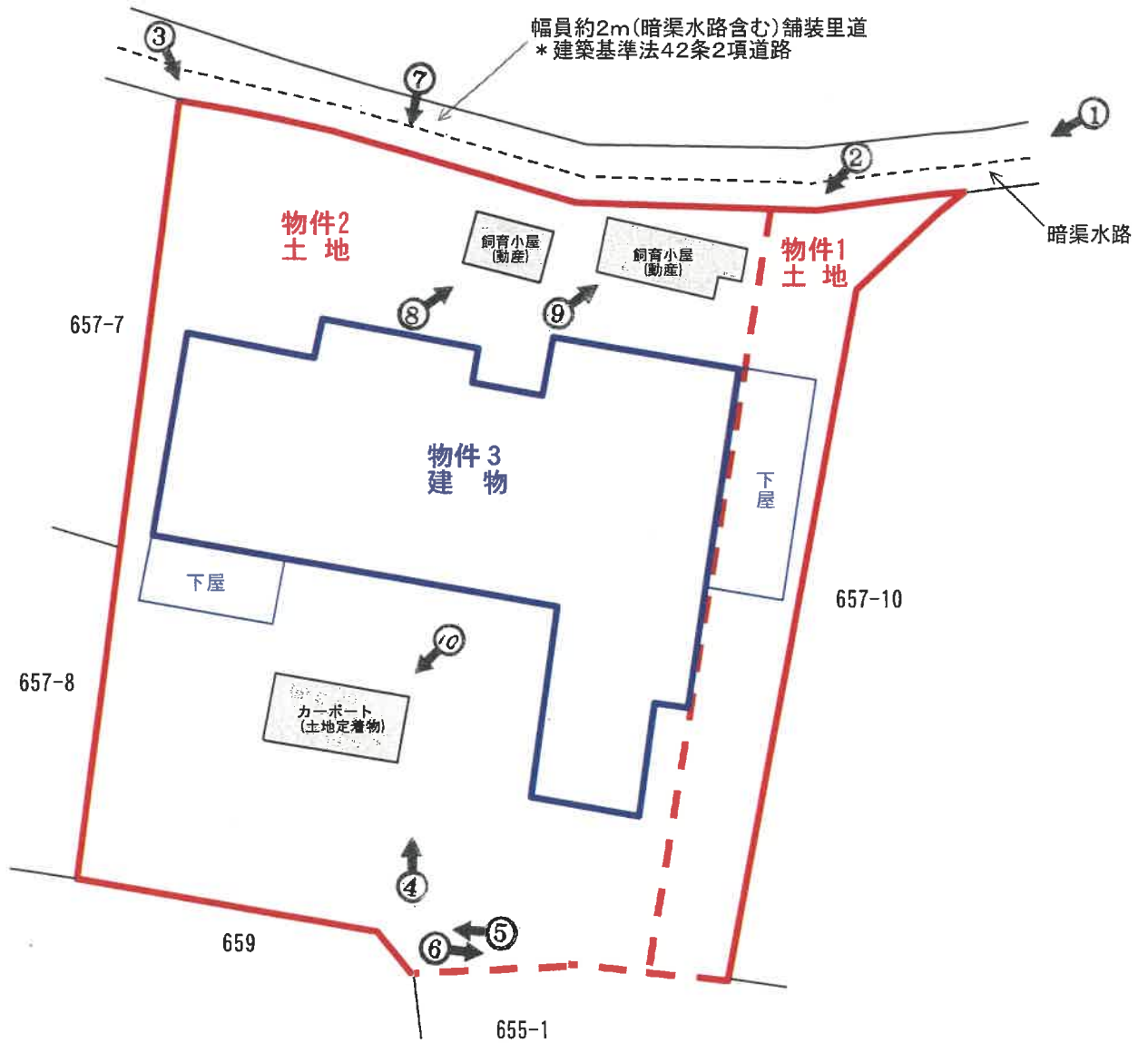
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月6日(水) 15:00-15:10	高松法務局	周辺土地調査等
令和7年8月7日(木) 11:00-11:15	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年8月7日(木) 11:15-11:25	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8月7日(木) 12:45-13:00	A宅	Aから聴取
令和7年8月7日(木) 13:45-14:00	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7年8月7日(木) 17:40-17:45	当庁	Bから聴取(電話)
令和7年8月13日(水) 18:00-18:30	携帯電話	Aから聴取
令和7年8月14日(木) 9:30-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</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。

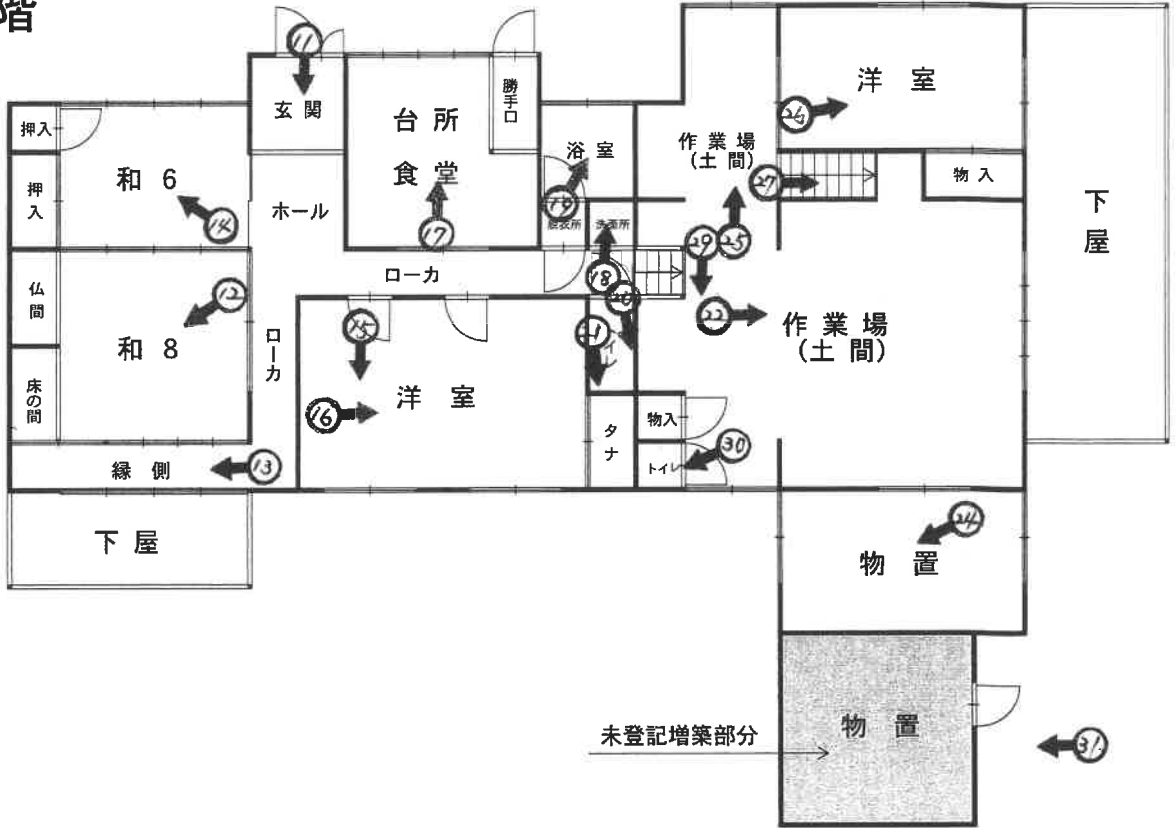
←○ 写真撮影位置・方向
(6枚目)

建物間取図（概略）

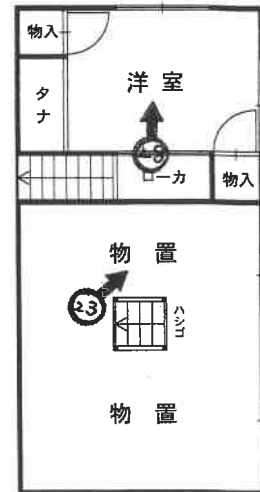
物件 3



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



本件物件北東側の状況

3



本件物件北西側の状況

4



本件物件南側の状況

5

659の土地

物件2



物件2 南西側付近の状況

6

物件2

655-1の土地



物件2 南東側付近の状況

7



物件2 北側入口付近の状況

8



物件2 北側飼育小屋の状況

9



物件2 北東側飼育小屋の状況

10



物件2 南西側カーポートの状況

(12 枚目)

11



物件3 玄関内の状況

12



物件3 1階南西側和室の状況

(13 枚目)

13



物件3 1階南西側縁側の状況

14



物件3 1階北西側和室の状況

(14 枚目)

15



物件3 1階中央洋室の状況

16



物件3 1階中央洋室の状況

(15 枚目)

17



物件3 1階台所・食堂の状況

18



物件3 1階洗面台付近の状況

(16 枚目)

19



物件3 1階浴室の状況

20



物件3 1階男性用トイレの状況

・ (17 枚目)

21



物件3 1階トイレの状況

22



物件3 作業場の状況

23



物件3 作業場の屋根裏の状況

24



物置内の状況

25

洋室入口

階段



物件3 作業場北側の状況

26



物件3 北東側1階洋室の状況

(20 枚目)

27



物件3 階段の状況

28



物件3 北東側2階洋室の状況

29



物件3 作業場南西側の状況

30



物件3 作業場西側のトイレの状況



物件3 未登記増築部分（物置）の状況

令和 7 年 (ケ) 第 64 号
令和 7 年 8 月 14 日 現地調査
令和 7 年 8 月 25 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5,680,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金390,000円
物件2 (土地)	金2,360,000円
物件3 (建物)	金2,930,000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 地積	高松市西山崎町字川向上 657番2 宅地 98.63m ²	同左
2	所在地 地積	高松市西山崎町字川向上 657番4 宅地 596.83m ²	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高松市西山崎町字川向上657番地4 657番4 居宅・物置 木造かわらぶき2階建 1階 183.44m ² 2階 45.12m ²	高松市西山崎町字川向上 657番地4、657番 地2 1階 約199m ² 上記以外同左
番号	特記事項		
3	1階未登記増築部分あり。		

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	琴電琴平線「円座」駅の南西方約1.4km、同「岡本」駅の北東方約1.1km。 円座小学校まで約1.1km、香東中学校まで約2.3km。 (いずれも直線距離)	
付近の状況等	近隣地域は、高松市南西部郊外、琴電琴平線背後の農地が広がる中に一般住宅、農家住宅が散在する地域である。 近くで高松西ICと高松空港を結ぶ、空港連絡道路(高規格道路)の整備が進められている。	
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 用途地域	都市計画区域(非線引) 指定なし(用途白地地域)
	建蔽率 容積率 防火地域 その他	北東側一部 60% 200% ー 特定用途制限地域(幹線沿道Ⅱ型)、高さ制限12m
画地条件	面積 間口 奥行 形 地 そ の 他	695.46㎡(登記、2筆計)とほぼ同じ。 約29m(隅切り含む) 約28m ほぼ台形 ほぼ平坦 南東側隣接地との境界が判然としない。
接面道路の状況	・北側が幅員約2m(暗渠水路含む)舗装里道にほぼ等高に接面。 上記道路は建築基準法42条2項道路に該当する。	
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。 北側に飼育小屋(動産)が2つ、南側にカーポート(土地定着物)あり。 ・周辺は戸建住宅、農地として利用されている。 南東方の琴電琴平線、北東方の空港連絡道路まで近い。	
供給処理施設	上水道 公共下水道 ガス配管	あり(北側里道布設の個人管から分岐している模様) 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)：昭和46年12月1日新築 経過年数：約54年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している	
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	木造 瓦葺 トタン張り、リシン吹付等 塗り壁等 ビニールクロス貼り、敷目張り等 タタミ、板張り等 太陽熱温水器
床面積(現況)	第3目的物件欄記載のとおり 延約244㎡(1階未登記増築部分約16㎡、増築年月日不詳)	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2階建 居宅・物置 附属資料 建物間取図(概略)のとおり
品 等	やや劣る。	
保守管理の状態	劣る。 床が抜けている部分が多くあり、汚れ、損傷等も散見され、老朽化している。雨漏りもしている模様。 以前、室内でネコを飼っていたとのこと。太陽熱温水器は機能するかどうか不明とのこと。	
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	・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	26,000	0.75	695.46	0.75	10,171,000

ア 標準画地価格

地価公示等 高松-17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,200 \text{ 円/m}^2 \times 98.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 130 \approx 26,000 \text{ 円/m}^2$

◇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：無し

◇地域格差：街路・接近・環境条件等+30% (100/130)

イ 個別格差：セットバック・規模大等：-25% (0.75)

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：建物老朽化-25% (0.75)

(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	143,000	約244	0.01	349,000

ウ 現価率：経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、管理状況等を考慮して、現価率を1%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	10,171,000	0.5	法定地上権	5,086,000

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	10,171,000	- 5,086,000	/	0.90	0.60	2,750,000
3	349,000	+ 5,086,000	1.00	0.90	0.60	2,930,000
一括価格(合計)						5,680,000
1	面積比により按分		98.63 / 695.46			390,000
2			596.83 / 695.46			2,360,000

ウ 占有減価修正：無し

エ 市場性修正：アスベスト含有建材（整形板・仕上塗材等）が使用されている可能性が否定できないため-10%（0.90）

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 地価公示標準地価格（高松－17）

所 在：高松市西山崎町字川向下142番10
価 格：34,200円/m²
位 置：琴電琴平線「円座」駅南西方約1.1km（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日（令和7年は隔年調査のため休止）
地 積：167m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北6m私道
用途指定等：都市計画区域内（非線引）、無指定（60、100）
地域の概要：小規模住宅、農地等が見られる郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	1,602,441円
物件2	9,696,697円
物件3	1,736,524円
	564,734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。

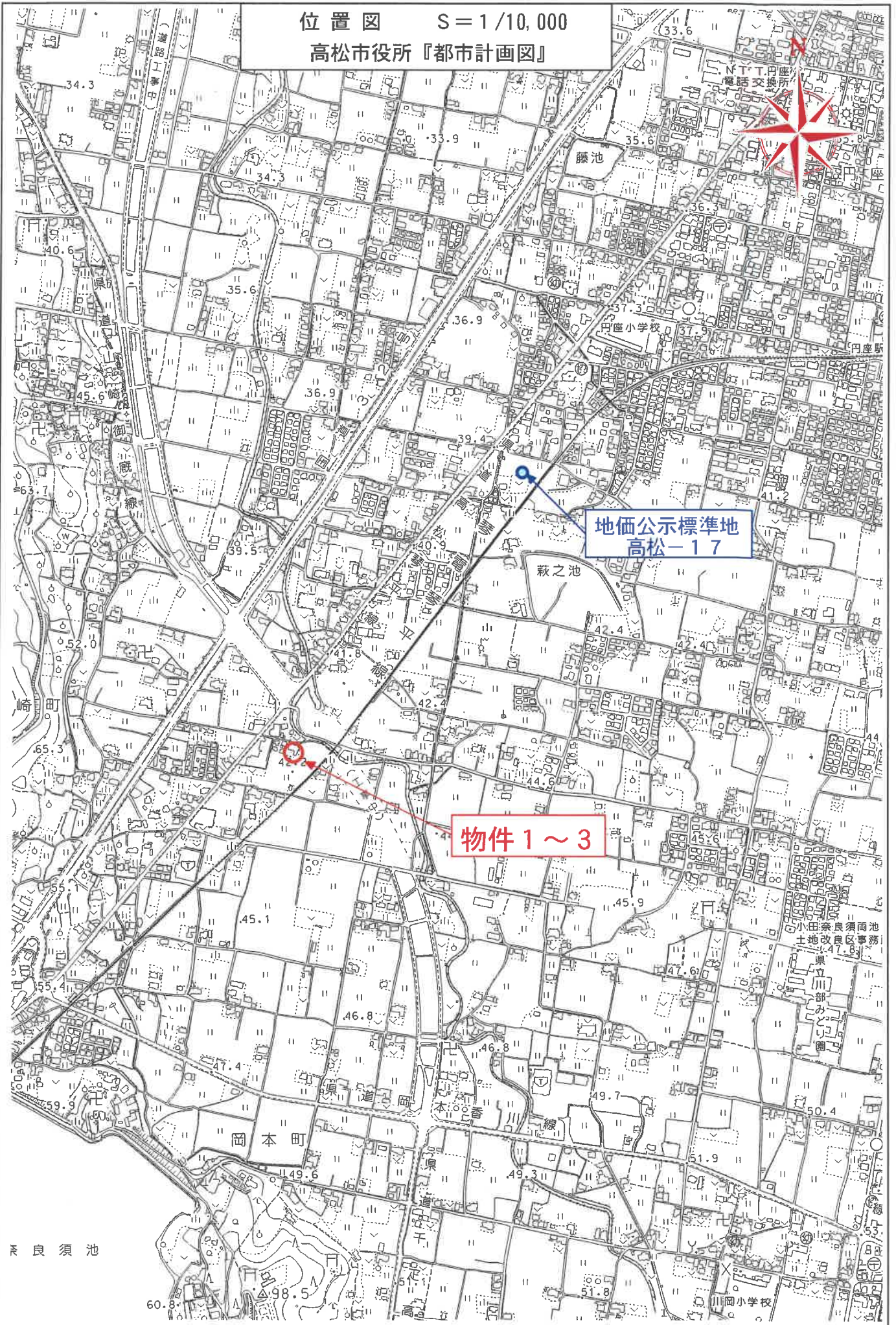
第7 附属資料の表示

- 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

高松市役所『都市計画図』

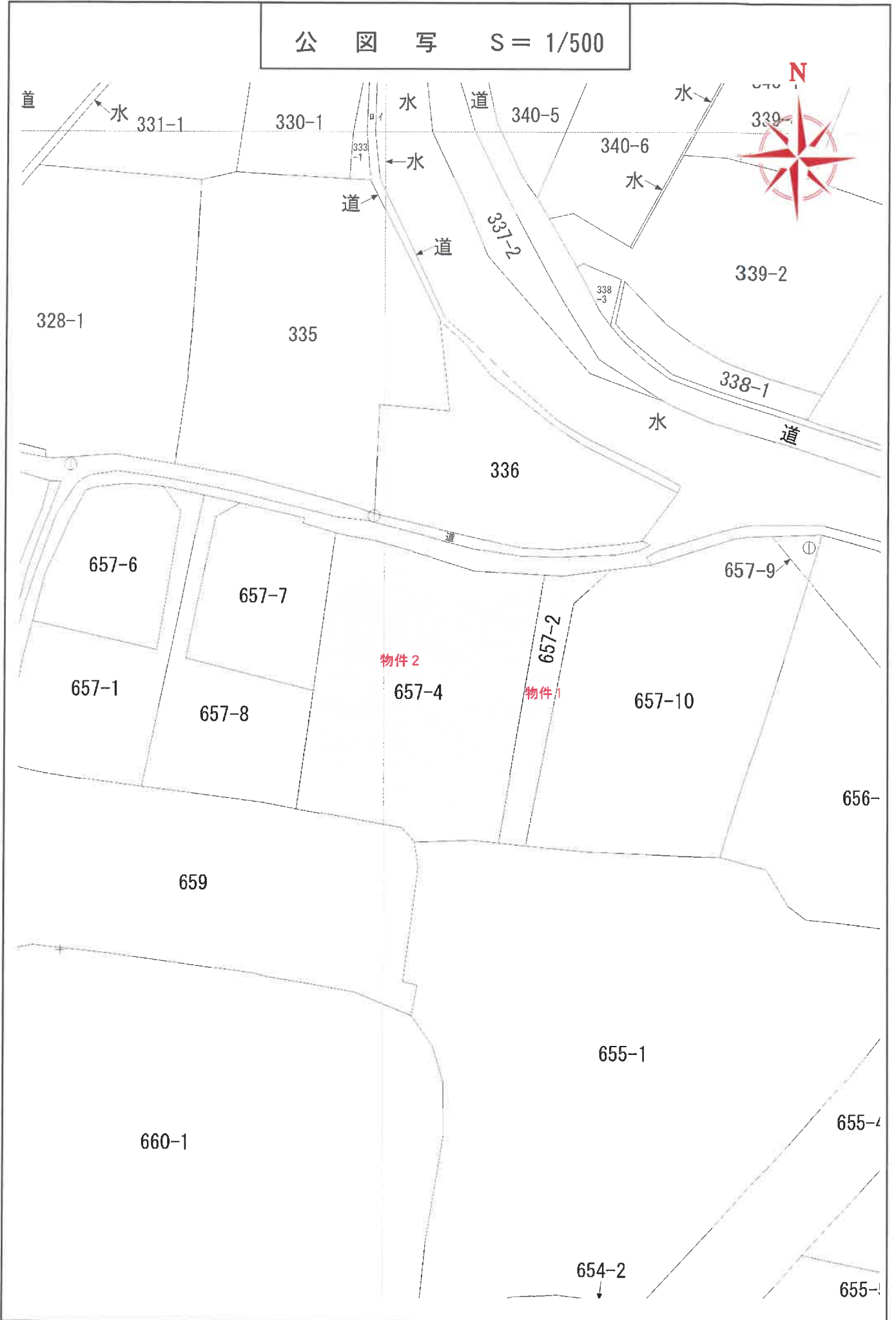


地価公示標準地
高松-17

物件1~3

良須池

公 図 写 S = 1/500



614197

前 657-2 残積測量図
地積測量図

657-10
657-2

土地の所在
高松市西山崎町字川向上

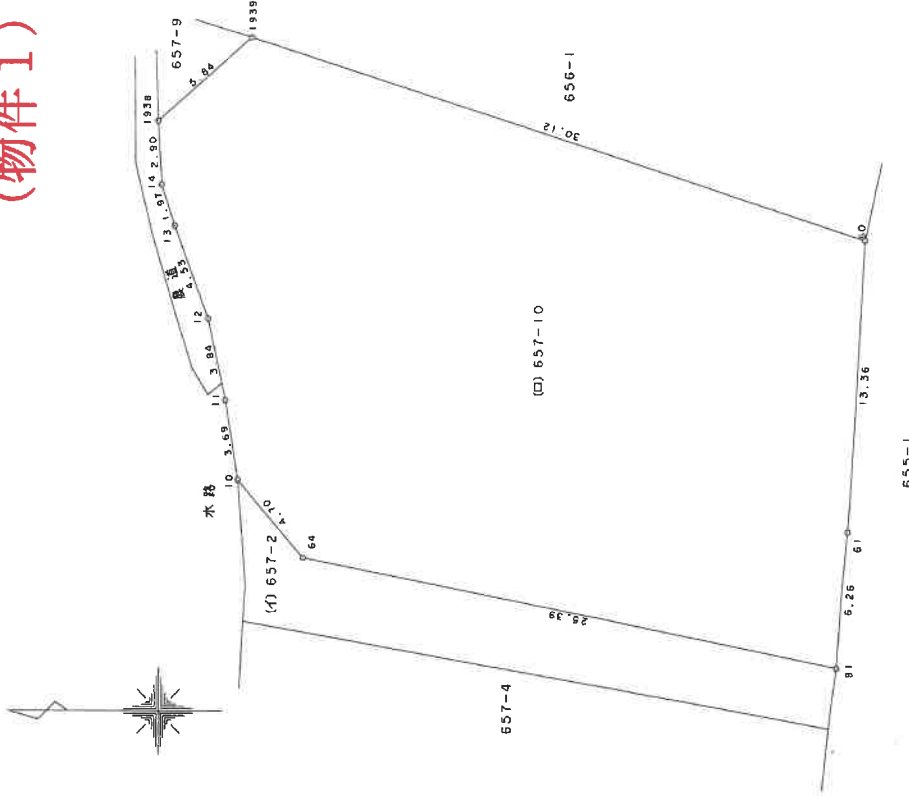
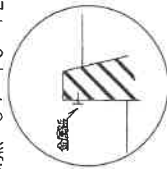
(附 図 八 号)

(物件1)

座標求積表

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
60	141375.928	46034.104	1286837.343216
1939	141404.629	46043.271	1523709.967203
1938	141409.021	46039.417	193365.551400
14	141408.829	46036.514	-37289.576340
13	141408.211	46034.837	-101966.720955
12	141406.614	46030.393	-112222.098134
11	141405.773	46026.643	-67290.952066
10	141405.152	46023.005	-169594.773425
64	141402.088	46019.438	-1287485.815926
81	141377.175	46014.512	-1169366.793456
61	141376.675	46020.760	-57387.887720
倍面積			1308.242797
面積			654.1213985
地積			654
残地番 公簿	657-2	752.7537090	654.1213985
総計			98.6323105
残地積			98

測点 64・10・12



作製者

(平成14年9月9日作製)

3紙)

申請人

縮尺

1/250

平成14年9月11日登記

(A3版をA4版に縮小)

614193 積地
 前 657-4 後 657-4. 657-5.
 測量 新 657-4. 657-1.

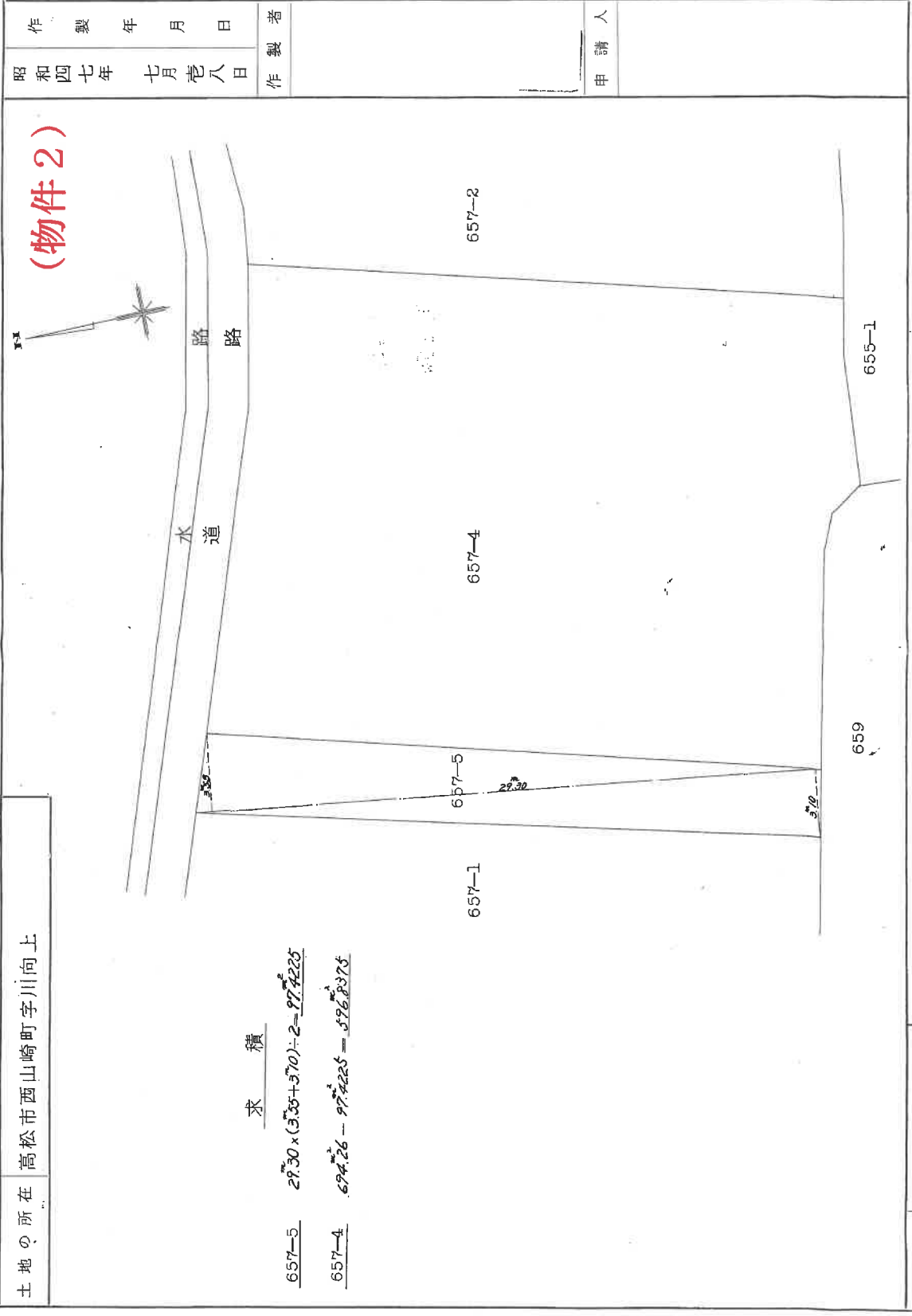
附録第八号ノ四

地番	657-5 657-4
土地の所在	高松市西山崎町字川向上

求積

$$\frac{657-5}{29.30} \times (3.35 + 3.70) \div 2 = 97.4225$$

$$\frac{657-4}{694.26} - 97.4225 = 596.8375$$



製作年月日	昭和四七年七月廿八日
製作者	
申請人	

Handwritten notes: 44-45-4, 461-30, 44-45-4

縮尺	1 / 200
----	---------

(A3版をA4版に縮小)

(香川県土地家屋調査士会専用)

昭和47年8月11日登記

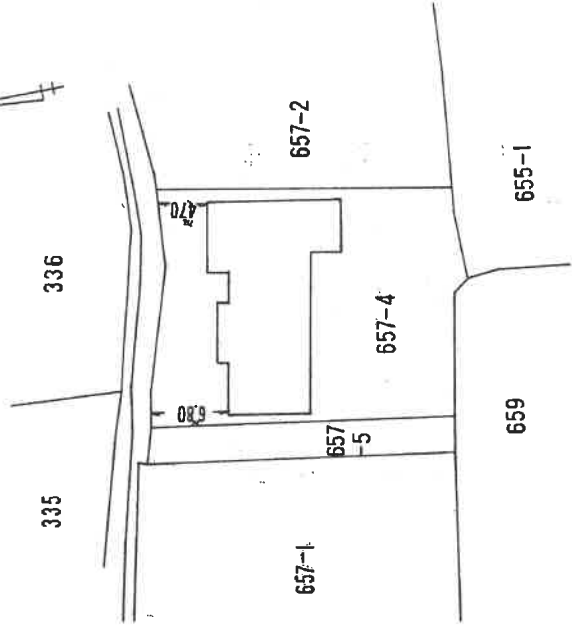
918917

建物 図 面

附録第八号/七

家屋番号	657-4
建物の所在	高松市西山崎町字川向上657番地4

(物件3)



作製年月日	昭和47年9月22日
-------	------------

作製者	
申請人	

縮尺	1/500
----	-------

(香川県土地家屋調査士会専用)

昭和
平成
47(09)
年 月 日 登記

(A3版をA4版に縮小)

918918

各階平面図

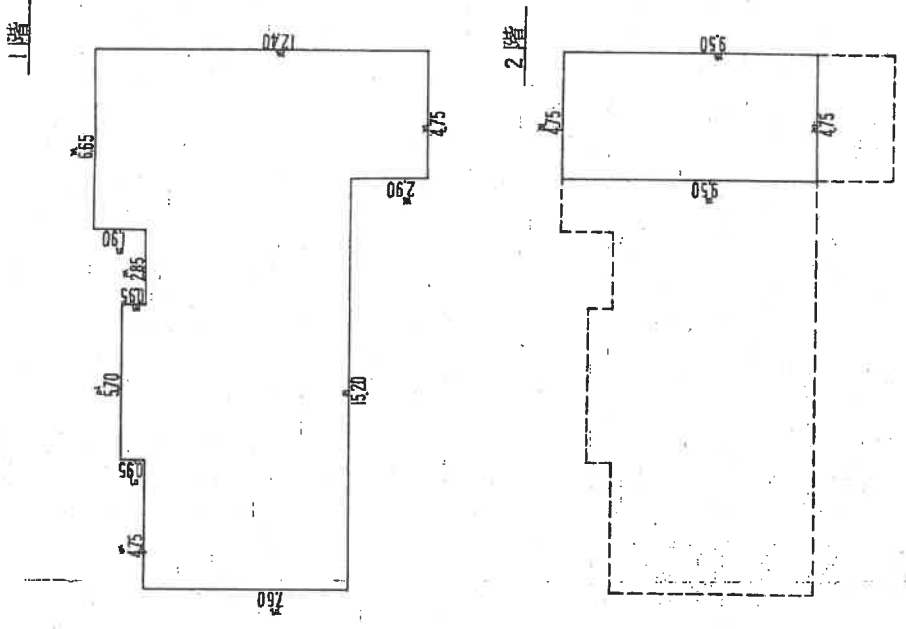
附録第八号ノ八

家屋番号 657-4

建物の所在 高松市西山崎町字川向上657番地4

(物件3)

昭和47年9月22日	製作年月日
申請人	製作者



床面積

1階 190 × 665 = 12635
 095 × 570 = 5415
 760 × 195 = 15162
 290 × 475 = 13775
 計 183445

2階 950 × 475 = 45125

縮尺 1/200

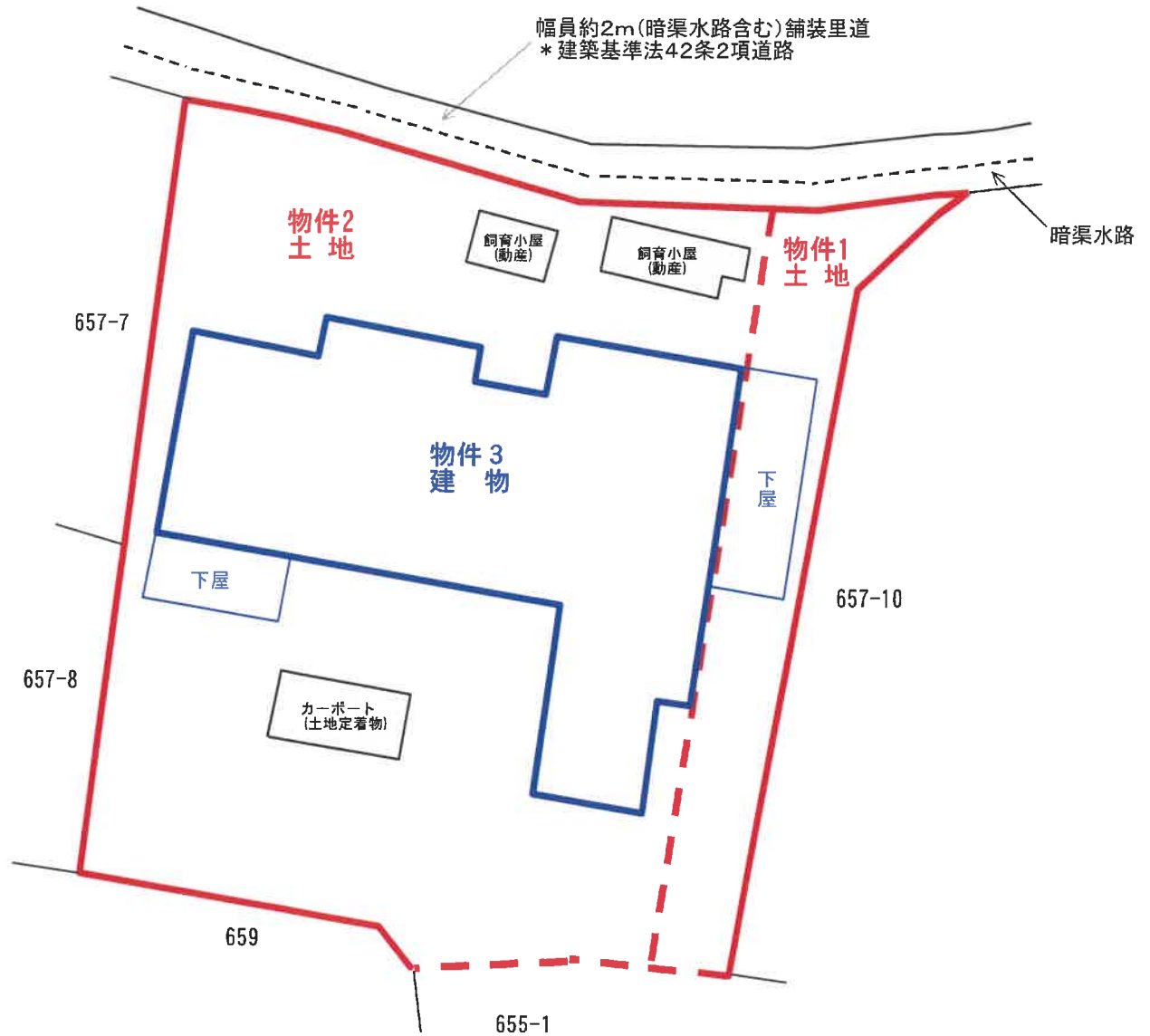
(香川県土地家屋調査士会専用)

昭和47年10月9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



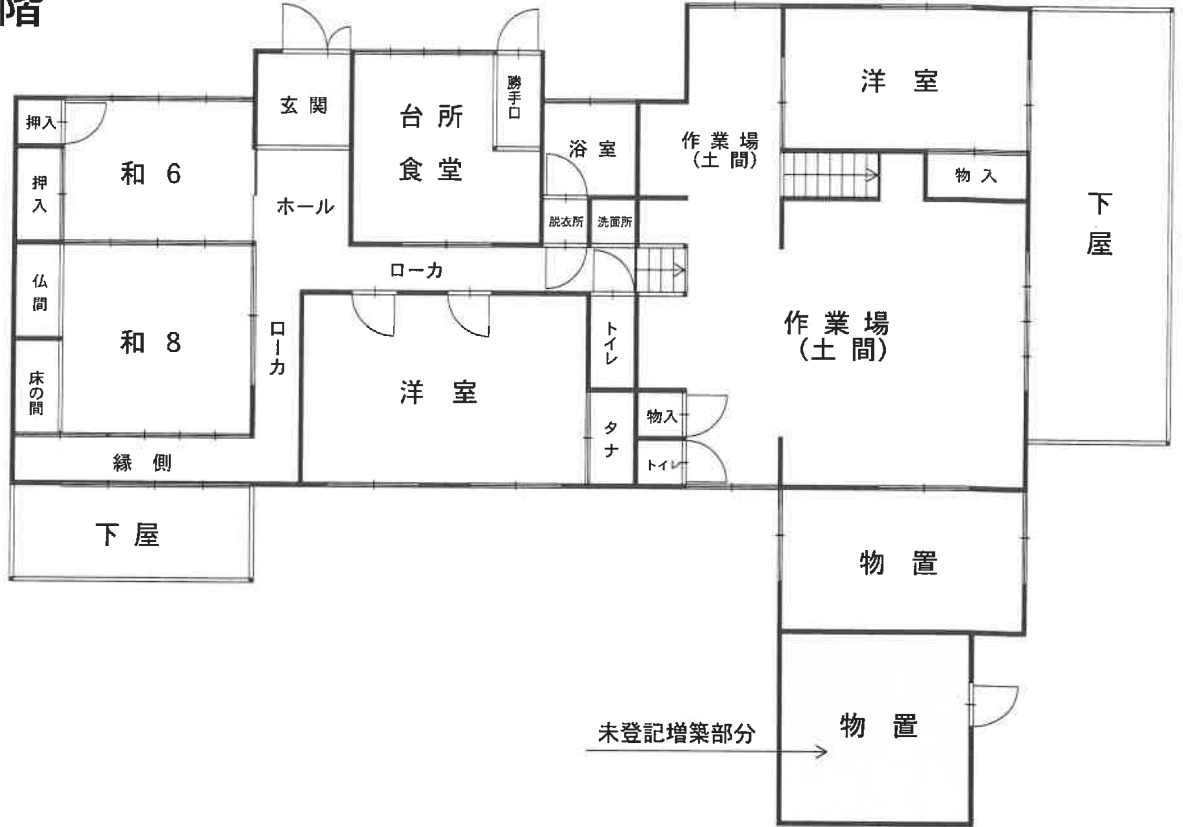
(注)概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

建物間取図（概略）

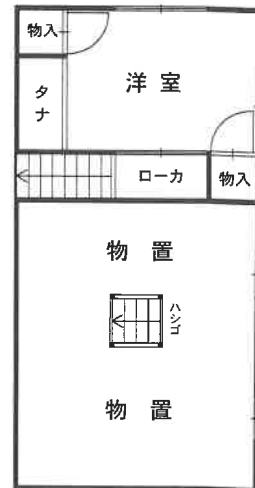
物件 3



1 階



2 階



(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。