

## 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 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 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

- 3 所 在 高松市瓦町一丁目  
地 番 1 2 番 3 1  
地 目 宅地  
地 積 1 1 6 . 5 7 平方メートル
- 4 所 在 高松市瓦町一丁目 1 2 番地 3 1  
家屋 番号 1 2 番 3 1  
種 類 店舗・共同住宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床 面 積 1階 9 4 . 7 9 平方メートル  
2階 8 5 . 2 7 平方メートル  
3階 8 4 . 8 0 平方メートル  
4階 8 4 . 8 0 平方メートル  
5階 6 2 . 3 8 平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 約9 6 平方メートル  
2階 8 5 . 2 7 平方メートル  
3階 8 4 . 8 0 平方メートル  
4階 約8 6 平方メートル  
5階 約7 7 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4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 松 家 由 奈

## 1 不動産の表示

【物件番号3, 4】

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4】

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3】

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。



※11※

## 物 件 目 録

- 3 所 在 高松市瓦町一丁目  
地 番 1 2 番 3 1  
地 目 宅地  
地 積 1 1 6 . 5 7 平方メートル
- 4 所 在 高松市瓦町一丁目 1 2 番地 3 1  
家屋 番号 1 2 番 3 1  
種 類 店舗・共同住宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
- 床 面 積 1階 9 4 . 7 9 平方メートル  
2階 8 5 . 2 7 平方メートル  
3階 8 4 . 8 0 平方メートル  
4階 8 4 . 8 0 平方メートル  
5階 6 2 . 3 8 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約 9 6 平方メートル  
2階 8 5 . 2 7 平方メートル  
3階 8 4 . 8 0 平方メートル  
4階 約 8 6 平方メートル  
5階 約 7 7 平方メートル



令和8年(ヌ)第3号  
令和8年1月26日受理  
令和8年2月16日提出

213

# 現況調査報告書

(物件3, 4)

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

- 3 所 在 高松市瓦町一丁目  
地 番 1 2 番 3 1  
地 目 宅地  
地 積 1 1 6 . 5 7 平方メートル
- 4 所 在 高松市瓦町一丁目 1 2 番地 3 1  
家屋 番号 1 2 番 3 1  
種 類 店舗・共同住宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床 面 積 1階 9 4 . 7 9 平方メートル  
2階 8 5 . 2 7 平方メートル  
3階 8 4 . 8 0 平方メートル  
4階 8 4 . 8 0 平方メートル  
5階 6 2 . 3 8 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	高松市瓦町一丁目12番31 (登記簿上の所在地番)														
<b>土地</b>	物件3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (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 上記の者が本土地上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															
<b>建物</b>	物件4														
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 type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) 年月日不詳の増改築により、1階北端部分が約1㎡、4階北端バルコニー部分が約1㎡、5階北側部分が約15㎡、それぞれ床面積が増加し下記のとおりとなっている。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約96㎡ 2階 85.27㎡ 3階 84.80㎡ 4階 約86㎡ 5階 約77㎡														
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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を空きビルとして管理占有している <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 style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	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3, 4土地建物の所有者です。 2 本件土地建物は、令和4年に購入しましたが、賃貸の関係については、有限会社新生不動産に全て任せていましたので、そちらで確認していただければと思います。</p>
<p>■C (有限会社新生不動産代表者代表取締役)</p>	<p>1 私は本件物件3, 4土地建物の賃貸借関係を任されている有限会社新生不動産の代表者です。 2 本件物件4建物の1階部分は、私が賃貸借を任されてから、店舗として賃貸していましたが、令和7年2月に契約は解約され賃借人は退去しました。賃借人は店舗造作、照明器具、エアコンなどについては全て所有権の放棄をして退去しています。 2階以上については、私が賃貸借を任されたころには既に全て空室状態だったと認識しています。</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 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、本件土地は都市計画区域内の非線引区域に存在し、北側を幅員約4.5mの高松市道（建築基準法42条1項1号道路）に、南側を幅員不明の里道（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。南側の里道については、旧図及び14条1項地図にも記載されているものの、現況上は現認できない。里道の両側の土地が取り込んでしまっている可能性のあることが窺われる。
- 3 物件3土地の範囲については、南側境界線を除き明らかである。南側境界線については、現況上はフェンスが存在し明確ではあるが、上記2のとおりであることから、官民境界画定協議を実施する必要があることが窺われる。
- 4 物件4建物については、経年（築後約49年経過）劣化が著しい状態にある。1階部分については約1年前まで飲食店として利用されていたが、その他の部分は随分と以前から利用されていない状態にあったことが窺われる。給排水関係、電気配線関係、エアコン関係、給湯システム関係及びエレベーター関係等が正常に機能するか否かは判然としない。また、内部の状態も損傷が酷いため、正常に機能させるためには、耐震問題も含め相当な経費が必要であることが窺われる。  
ガス配管について、現在利用されていないため新たに引き直す必要のある可能性があることに注意が必要である。  
本件土地の建ぺい率は80パーセントである。建築当初の建築確認申請の段階では、登記簿記載の1階床面積で建ぺい率は問題ないということで許可が出されていることは、建築確認概要書により確認済である。ただ、1階床面積は時期は明らかではないが約1㎡増築により増加している。当該改築についての建築確認申請は出されておらず、手続違背であることは明らかであり、当該増築によって建ぺい率違反状態となっていることが推測される。高松市建築指導課での調査では、「増築の際に建築確認申請がだされていないことは手続違背にはなると思います。また、約1㎡床面積が増加したことにより建ぺい率違反となっていることが伺われます。しかしながら、違反の程度の状況からすると、現時点で何らかの処分等がなされることは考えにくいとは思いますが。建物を立て替える際には、法規制の遵守をよろしくお願いします。」とのことであった。
- 5 香川県広域水道企業団高松事務所での調査によると、本件物件3土地の地中には上水道のための貯水槽が埋設されているとのことである。競売で買い受け希望の方は、この点にも留意が必要である。  
※ 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。

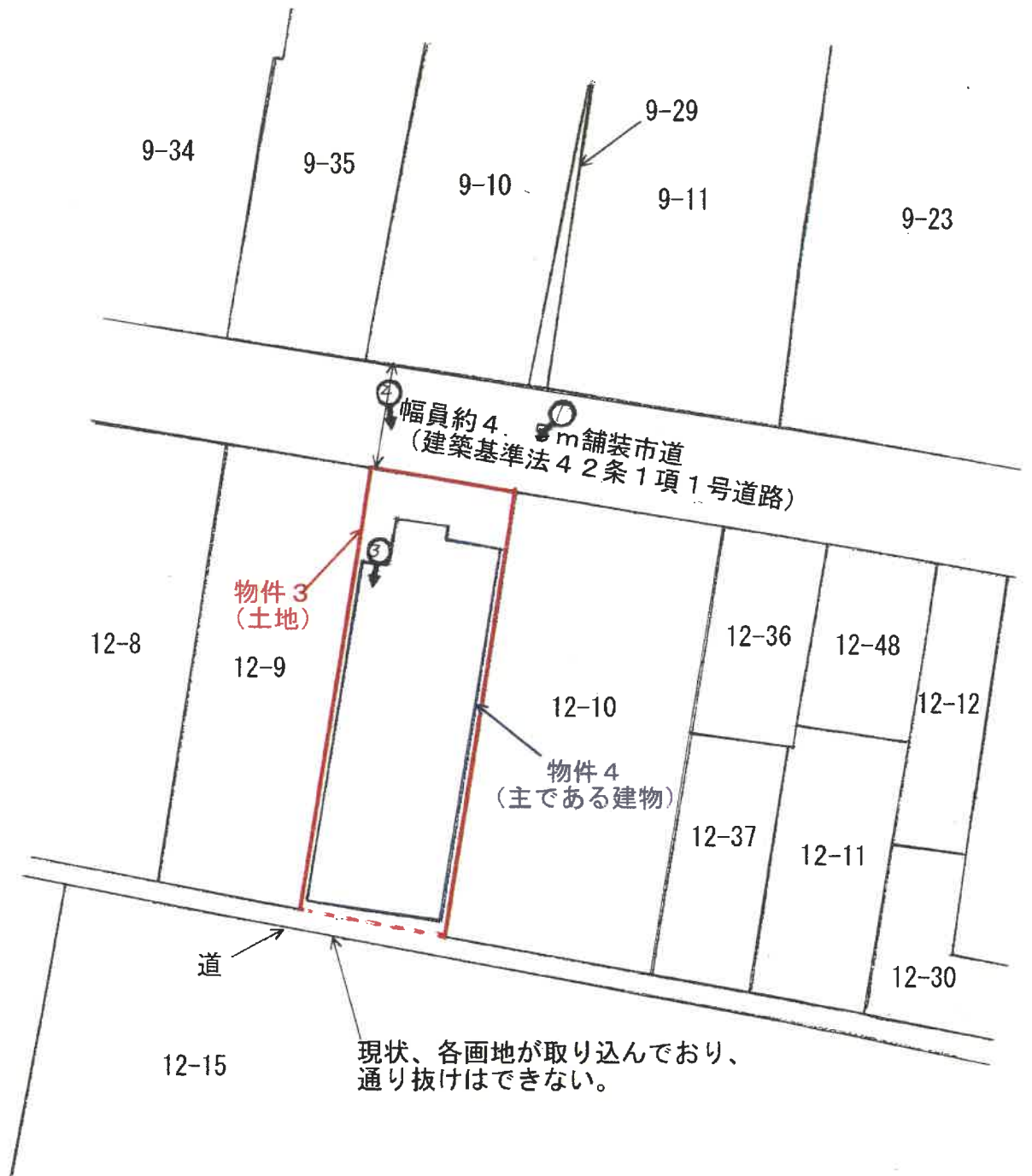
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月26日(月) 17:30-18:00	物件所在地 (物件1, 2))	接道外観等調査
令和8年1月27日(火) 13:00-14:00	物件所在地 (物件3~5)	接道外観等調査
令和8年1月27日(火) 15:10-15:30	当庁(電話)	物件1~5土地建物所有者Aから事情聴取
令和8年1月28日(水) 12:30-13:30	物件所在地 (物件1, 2)	立入調査 評価人同行
令和8年1月28日(水) 14:30-16:00	物件所在地 (物件3~5)	立入調査 評価人同行
令和8年1月28日(水) 16:15-16:30	高松市丸亀町 有限会社新生不動産	賃貸借契約関係調査
令和8年1月29日(木) 15:00-15:20	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29日(木) 16:00-16:40	高松法務局(本局)	公図公簿等閲覧等調査
令和8年2月2日(月) 13:00-13:40	高松市役所	公法上の規制等調査
令和8年2月6日(金) 15:00-15:15	物件所在地 (物件5))	賃借人(有限会社ほくろ屋担当者)から事情聴取
令和8年2月6日(金) 16:00-16:10	当庁(電話)	賃借人(株式会社H&G担当者)から事情聴取
令和8年2月13日(金) 12:30-15:00	物件所在地 (物件3~5)	立入調査 評価人同行

令和8年2月13日(金) 16:00-16:10	当庁(電話)	物件1～5土地建物所有者Aから事情聴取
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。(物件1, 2関係)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。(物件3, 4関係)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。(物件3, 4関係)</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> <p><input type="checkbox"/></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)



※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。

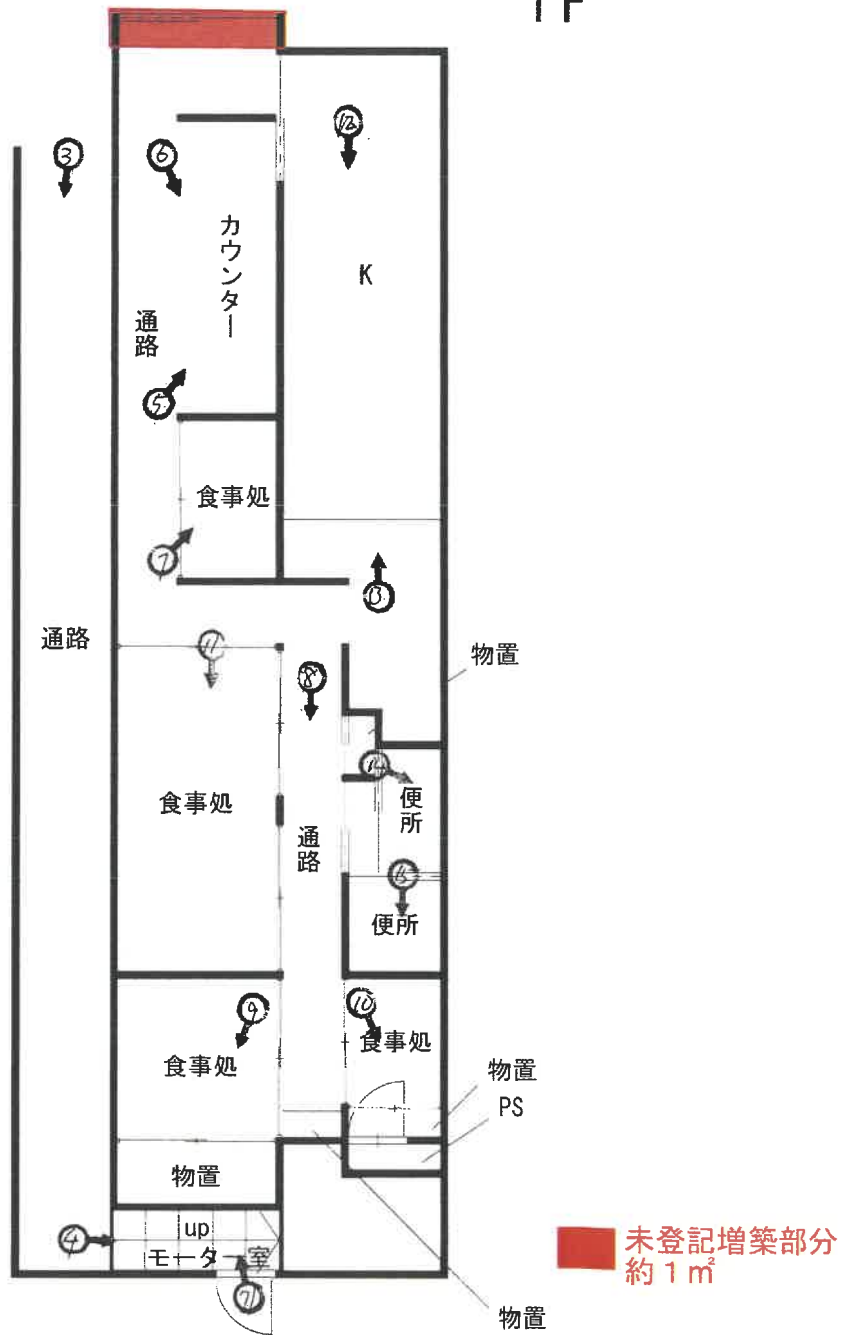
(7枚目)

S=1:250  
写真撮影位置・方向

建物間取図  
(概略図)

物件 4  
(主である建物)

1F



※概略図であり、現況と相違する場合がある。  
(8枚目)

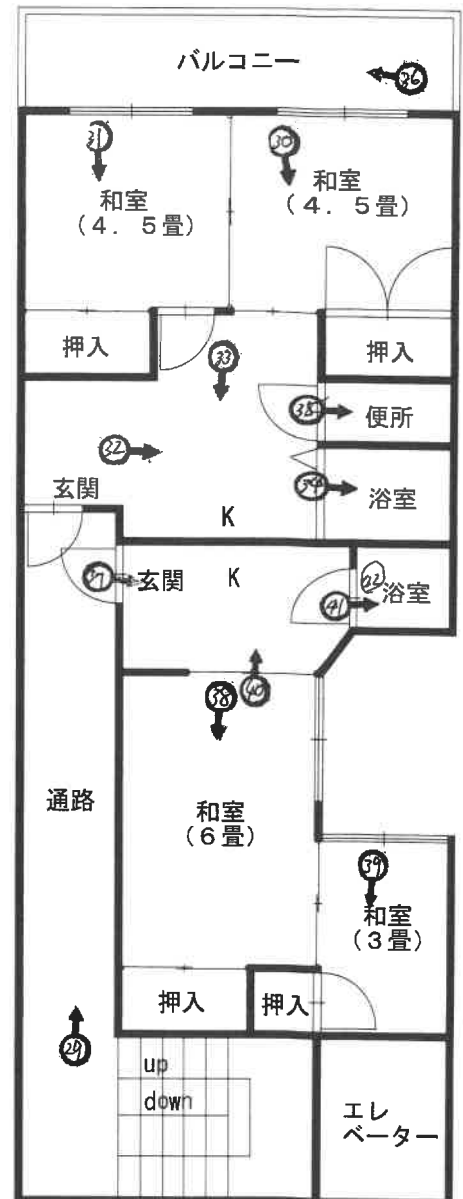
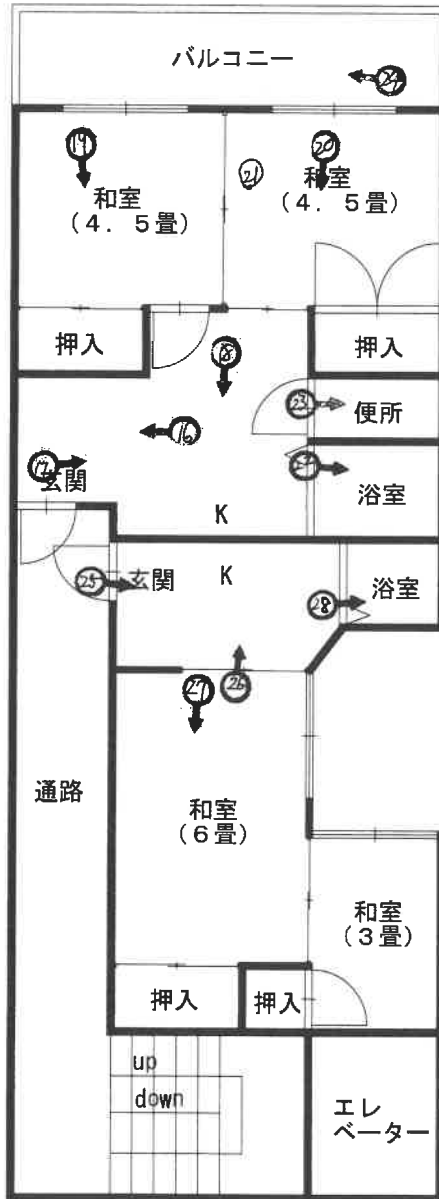
写真撮影位置・方向

# 建物間取図 (概略図)

# 物件4 (主である建物)

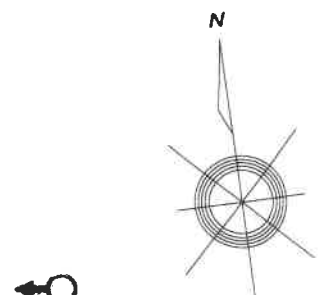
2F

3F



※概略図であり、現況と相違する場合があります。

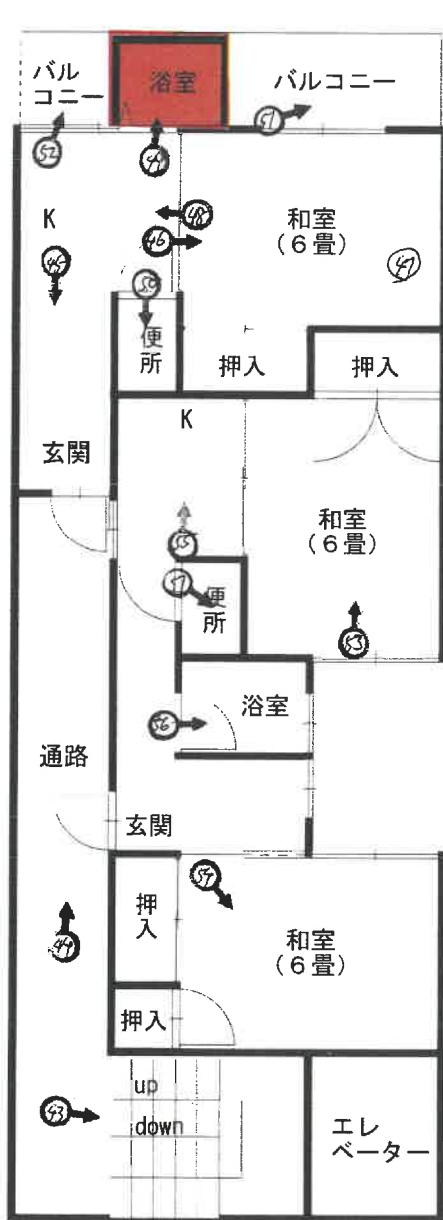
(9 枚目)



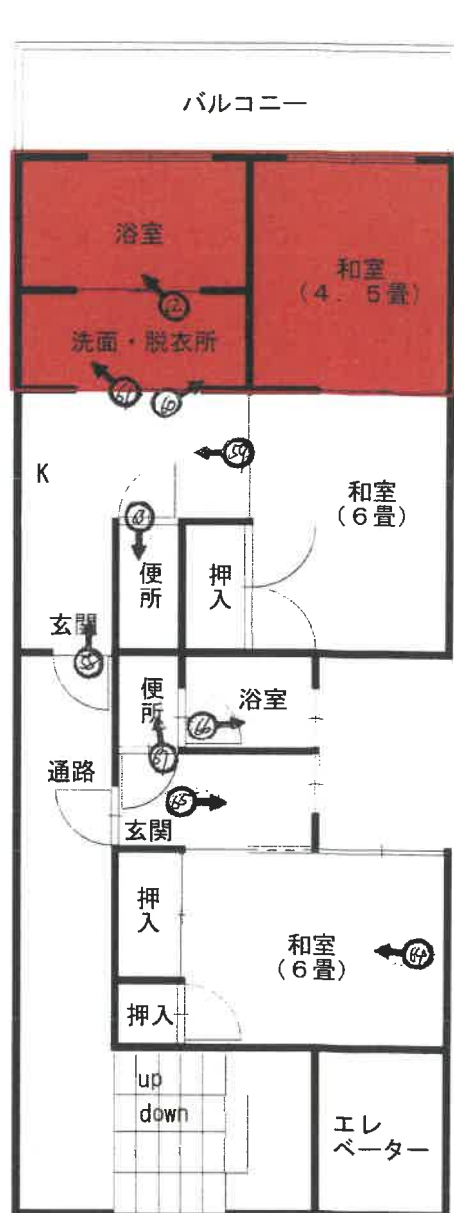
写真撮影位置・方向

# 建物間取図 (概略図)

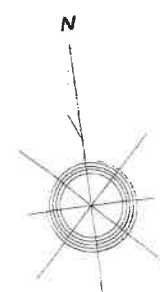
# 物件 4 (主である建物)



未登記増築部分  
約 1 m<sup>2</sup>



未登記増築部分  
約 1.5 m<sup>2</sup>



※概略図であり、現況と相違する場合があります。  
(10枚目)

写真撮影位置・方向

1



受命物件の状況

2



物件1 土地北側及び西側境界付近の状況

高松市道（建築基準法42条1項1号道路）

3



物件4建物の1階西側通路の状況

4



物件4建物の1階エレベーター昇降口付近の状況

5



物件4建物の1階店舗部分の北側カウンターの状況

6



物件4建物の1階店舗部分の北側カウンターの状況

7



物件4 建物の1階店舗部分のカウンター南側食事処の状況

8



物件4 建物の1階店舗部分の南側通路の状況

9



物件4建物の1階店舗部分の南端西の食事処の状況

10



物件4建物の1階店舗部分の南端東の食事処の状況

1 1



物件4建物の1階店舗部分のトイレ西側の食事処の状況

1 2



物件 4 建物の 1 階店舗部分の厨房の状況

1 3



物件 4 建物の 1 階店舗部分の厨房の状況

14



物件4建物の1階店舗部分のトイレの状況

15



物件4建物の1階店舗部分のトイレの状況

16



物件4建物の2階201号室の玄関付近の状況

17



物件4建物の3階201号室のDKの状況

18



物件4建物の3階201号室のDKの状況

19



物件4建物の3階201号室の西側和室の状況

20



物件4建物の3階201号室の東側和室の状況

21



物件4建物の3階201号室の東側和室天井の雨漏り痕の状況

2 2



物件4建物の2階201号室の浴室の状況

2 3



物件4建物の2階201号室の浴室の状況



物件4建物の2階201号室のバルコニーの状況

25



物件4建物の2階202号室の玄関付近の状況

26



物件4建物の2階202号室のDKの状況

27



物件4建物の2階202号室のDKの状況

28



物件4建物の2階202号室のユニットバスの状況



物件4建物の3階廊下の状況

30



物件4建物の3階301号室の東側和室の状況

31



物件4建物の3階301号室の西側和室の状況

3 2



物件 4 建物の 3 階 3 0 1 号室の DK の状況

3 3



物件 4 建物の 3 階 3 0 1 号室の DK の状況

34



物件4建物の3階301号室の浴室の状況

35



物件4建物の3階301号室のトイレの状況



物件4建物の3階301号室のバルコニーの状況

37



物件4建物の3階302号室の玄関周りの状況

38



物件4建物の3階302号室の西側和室の状況

39



物件4建物の3階302号室の東側和室の状況

40



物件4建物の3階302号室のキッチン付近の状況

4 1



物件4建物の3階302号室のユニットバスの状況

4 2



物件4建物の3階302号室のユニットバスの状況

43



物件4建物の4階の階段付近の状況

4 4



物件 4 建物の 4 階廊下の状況

4 5



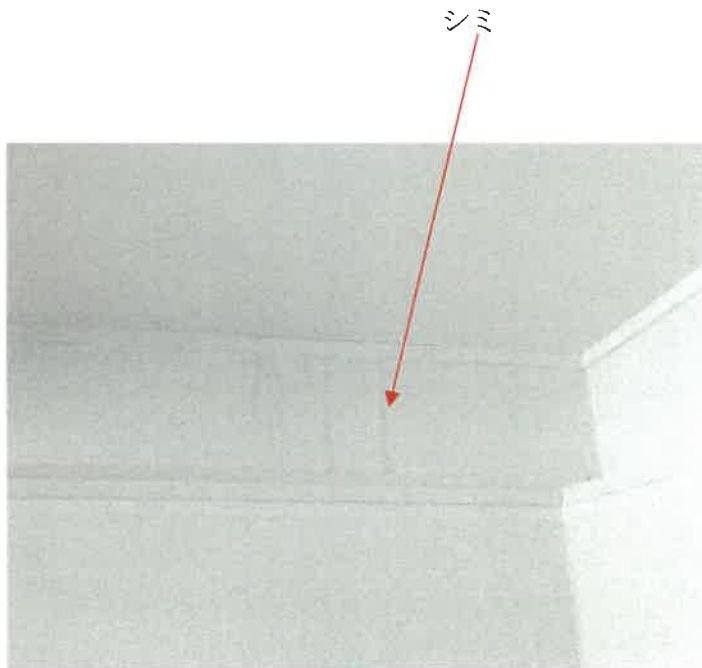
物件 4 建物の 4 階 4 0 1 号室の玄関付近の状況

46



物件4建物の4階401号室の和室の状況

47



物件4建物の4階401号室の和室の天井付近のシミの状況

48



物件4建物の4階401号室のDKの状況

49



物件4建物の4階401号室の浴室の状況

50



物件4建物の4階401号室のトイレの状況

5 1



物件4建物の4階401号室のバルコニーの状況  
ガス給湯器

5 2



物件4建物の4階401号室のバルコニーの状況

5 3



物件4建物の4階402号室の南側洋室の状況

5 4



物件4建物の4階402号室の北側和室の状況

5 5



物件4建物の4階402号室のキッチン周りの状況

5 6



物件4建物の4階402号室の浴室の状況

57



物件4建物の4階402号室のトイレの状況

58



物件4建物の5階501号室の玄関付近の状況

59



物件4建物の5階501号室のDKの状況

60



物件4建物の5階501号室の洗面脱衣所の状況

61



物件4建物の5階501号室の洗面脱衣所の状況

6 2



物件4建物の5階501号室の浴室の状況

6 3



物件4建物の5階501号室のトイレの状況

64



物件4建物の5階502号室の和室の状況

65



物件4建物の5階502号室のキッチン周りの状況

66



物件4建物の5階502号室の浴室の状況

67



物件4建物の5階502号室のトイレの状況

68



物件4建物の屋上の状況

エレベーター機械室

69



物件4建物の屋上の状況



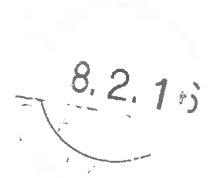
物件4建物の屋上エレベーター機械室内の状況

7 1



物件4建物の1階南側端の地下貯水槽からのポンプアップ用の機械装置の状況

令和8年(ヌ)第3号  
令和8年1月28日現地調査  
令和8年2月15日評価



高松地方裁判所 御中

# 評 価 書

(物件3, 4)

評価人 不動産鑑定士  
森 英起

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 5 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 1, 2 5 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 2 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 3 及び物件 4 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 3 の土地の内訳価格は、物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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
3	所在地 地目積	高松市瓦町一丁目 12番31 宅地 116.57m <sup>2</sup>	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高松市瓦町一丁目12番地31 12番31 店舗・共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 94.79m <sup>2</sup> 2階 85.27m <sup>2</sup> 3階 84.80m <sup>2</sup> 4階 84.80m <sup>2</sup> 5階 62.38m <sup>2</sup>	1階 約96m <sup>2</sup>  4階 約86m <sup>2</sup> 5階 約77m <sup>2</sup>
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（物件3）

位置・交通	琴電琴平線「瓦町」駅の北西方約230m（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、「瓦町」駅の北西方に位置し、雑居ビルや共同住宅等の密集する商業地域である。当該地域においては、150㎡程度の敷地に店舗・共同住宅としての使用を標準的使用とする。やや繁華性の劣る地域にあるが、長期にわたる地価の下落から、価格には底打ち感がみられる。	
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 商業地域 80% 500% 準防火地域 駐車場・駐輪場整備地区
画地条件	規模 116.57㎡（公簿） 間口 北側約6m 奥行 約19m 形状 ほぼ長方形 地勢 普通	
接面道路の状況	現況幅員約4.5m舗装市道（亀井町1号線）にほぼ等高に北面（建築基準法42条1項1号道路） （高松市建築指導課調） なお、南側には旧図及び14条1項地図に里道（法定外公共物、建築基準法上の道路ではない。）が記載されているものの、現況上は現認できない。里道の両側の土地が取り込んでいる可能性がある。	
土地の利用状況及び隣地の状況	物件4の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は、東側及び西側が雑居ビル、北側が市道を介して共同住宅、南側が共同住宅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 引込可（※特記事項欄参照） 下水道 有り	
特記事項	※四国ガスによると、現在は使用されておらず、再度使用するためには、新たに引き込みが必要になるであろうとのことである。 ・土地の範囲については、南側境界線を除き明らかである。南側境界線については、現況上はフェンスが存在し明確であるが、上記「接面道路の状況」のとおりであることから、官民境界確定協議を実施する必要のあることが窺われる。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・香川県広域水道企業団高松事務所での調査によると、地中には、上水道に関連する貯水槽が埋設されているとのことであり、買受希望者は留意が必要である。</li> <li>・建ぺい率について、建築当初は、完了検査済みであることを確認している。但し、1階部分は時期が不明であるものの約1㎡増築しており、当該増築について建築確認申請は出されていないため、手続違背であることは明らかであり、建ぺい率違反状態となっていることが推測される。高松市建築指導課での調査では、「増築の際に建築確認申請が出されていないことは手続違背になると思われ、また床面積が約1㎡増加したことにより建ぺい率違反となっていることが伺われます。しかしながら、違反の程度の状況からすると、現時点で何らかの処分等がなされることは考えにくいと思います。建物を建て替える際には、法規制の遵守をお願いします。」とのことである。</li> <li>・洪水、高潮及び津波浸水想定区域に該当している。</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、高松市文化財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4）

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51年12月25日新築 経 過 年 数 約49年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 外 壁 モルタル吹付等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、木板等 床 畳、カラーフロア等 設 備 電気、給排水設備等 その他 ー
床面積（現況）	1階96㎡、2階85.27㎡、3階84.80㎡、4階約86㎡、5階約77㎡、合計約429㎡である。
現況用途等	階 層 5階建 現況用途 店舗・共同住宅 間 取 り （建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	著しく劣る
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>・経年劣化が著しい状態にある。管理会社の担当者からは、「1階部分については、約1年前まで飲食店として利用されていた。」との回答を得たが、その他の部分は、かなり以前から利用されていない状態にあったことが窺われる。現況等からは、給排水関係、電気配線関係、エアコン関係、給湯システム関係及びエレベーター関係等が正常に機能するか否かは判然としない。また、内部の状態も損傷が酷いため、正常に機能させるためには、耐震問題を含め、相当な経費が必要であることが窺われる。</li> <li>・対象建物については、建築時期・構造等から吹付けアスベスト等が使用されている可能性を否定できない。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>・1階店舗部分を含め、設備については、使用可能かどうかは不明である。</li> </ul>

## 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3)

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
3	102,000	1.00	116.57	0.70	8,323,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高松5-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$130,000 \text{ 円/㎡} \times 100.9/100 \times 100/100 \times 100/129 \div 102,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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+3%(1.03)、環境条件+25%(1.25)

$$1.03 \times 1.25 \div 1.29$$

イ 個別格差：……必要なし

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、-30%(0.70)と判断した。

#### (2) 建物価格 (物件4)

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
4 (主である建物)	201,000	約429	—	10,000

ウ 現価率

物件4(主である建物、未登記増築部分を含む)

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、備忘価額(10,000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
3	8,323,000	0.50	法定地上権	4,162,000

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
3	8,323,000	-4,162,000	/	0.50	0.60	1,250,000
4	10,000	+4,162,000	1.00	0.50	0.60	1,250,000
一括価格 (合計)						2,500,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：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、建物を正常に機能させるために相当な金額を要するものと想定されること等から、当該物件に対する市場参加者は限定されると思料されるため、市場性修正率を-50%(0.50)と査定した。

※建物の取壊し費用等を担保するものではない。

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 (高松5-6)

所 在：高松市御坊町10番16  
 価 格：130,000円/m<sup>2</sup>  
 位 置：琴電琴平線「瓦町」駅の北西方約600m (道路距離)  
 価 格 時 点：令和7年1月1日  
 地 積：96m<sup>2</sup>  
 供給処理施設：水道、下水、ガス  
 接 面 街 路：東側6m市道に接面、南側道  
 用途指定等：非線引都市計画区域  
 商業地域  
 (建蔽率80%、容積率500%)準防火地域  
 地域の概要：専門店、飲食店等が建ち並ぶ商業地域

## 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件3 8,886,131円

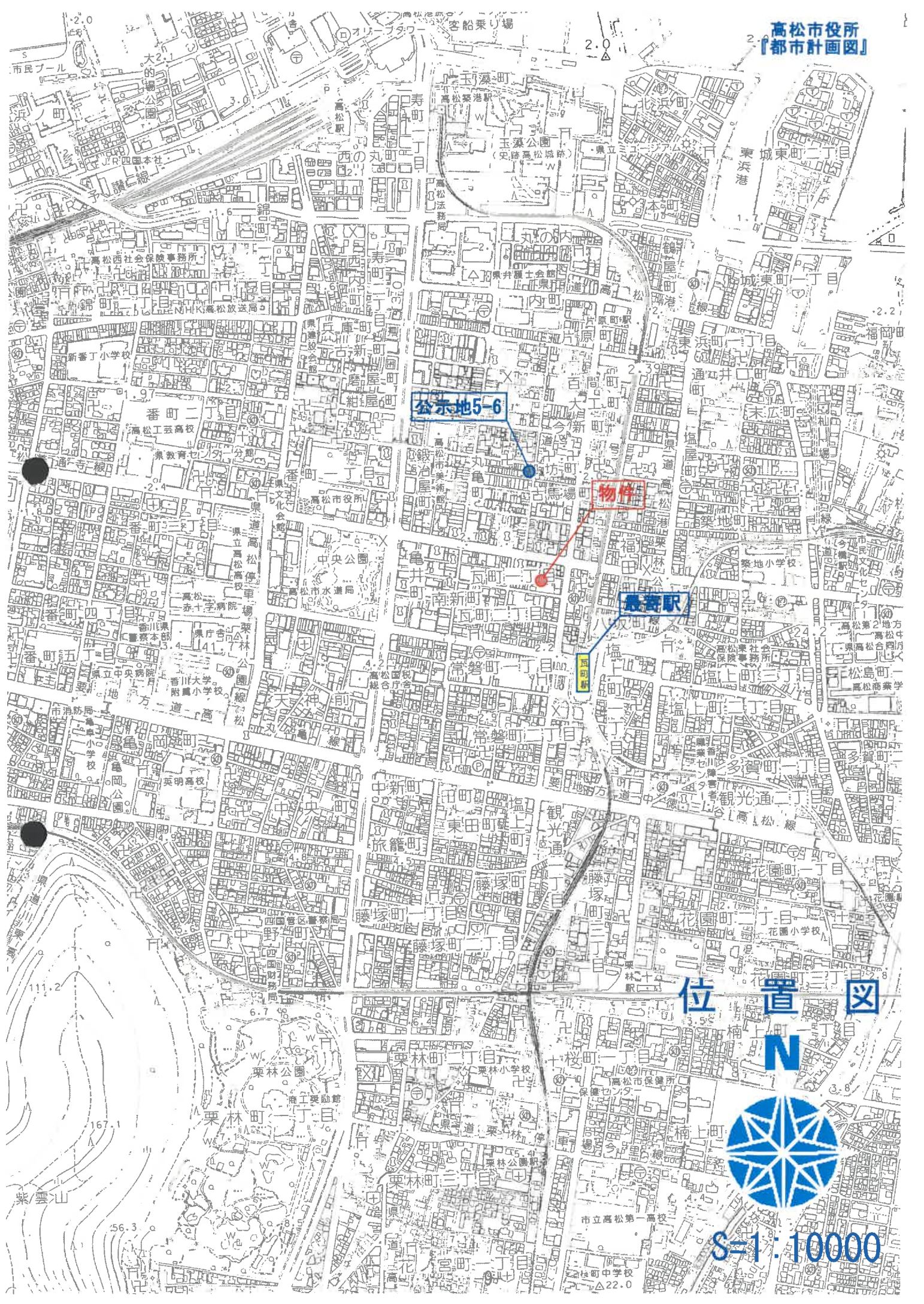
物件4 17,928,320円

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
- 6 建物間取図

以上



公示地5-6

物件

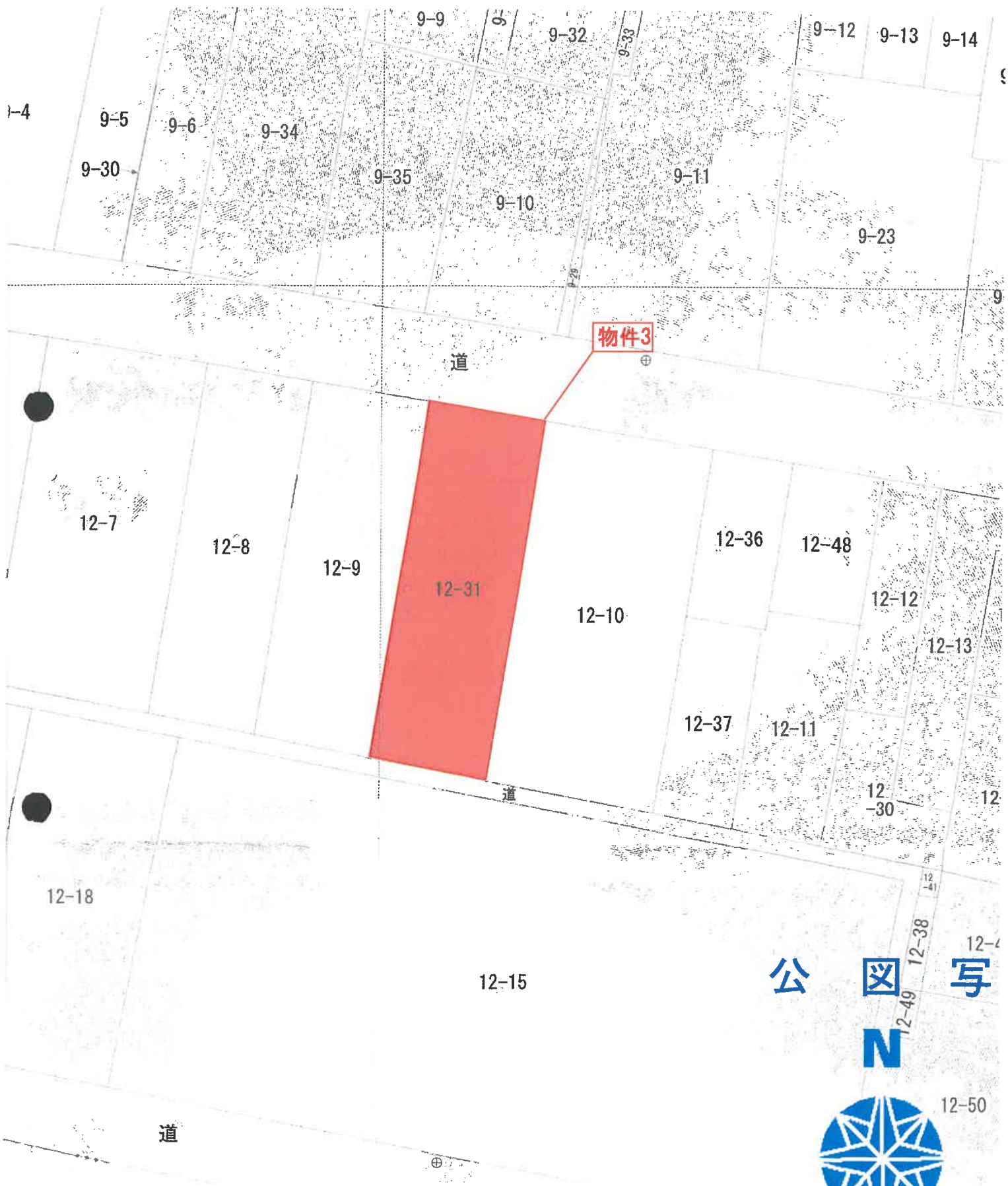
高松駅

位置図

N



S=1:10000



公 圖 寫

N



S=1:250

登記年月日：令和2年3月10日

地積測量図

地番 12-31

土地の所在 高松市五軒一丁目

座標系：世界測地系(四系)  
測量年月日：令和元年12月28日



座標変換積算表

地番	12-31	No.	Xm	Ym	(Xm-1, Ym-1) in	距離
DK1617	148888.006	50758.558	1009547.450218	19.01		
DK1613	148848.232	50755.567	1009301.001468	6.17		
DK1618	148850.402	50748.505	1009308.463355	18.83		
DK1619	148889.003	50757.496	1009446.339960	6.14		
			積算距離	233.164371		
			積算面積	116.571855		
			積算地積	116.57	m <sup>2</sup>	

引張点番

引張点	座標	X座標	Y座標
DK1617	148888.006	50758.558	1009547.450218
DK1613	148848.232	50755.567	1009301.001468
DK1618	148850.402	50748.505	1009308.463355
DK1619	148889.003	50757.496	1009446.339960

作業機関

北面積算

縮尺 250

物件3

A3版を縮小

登記年月日：昭和55年7月3日

121105

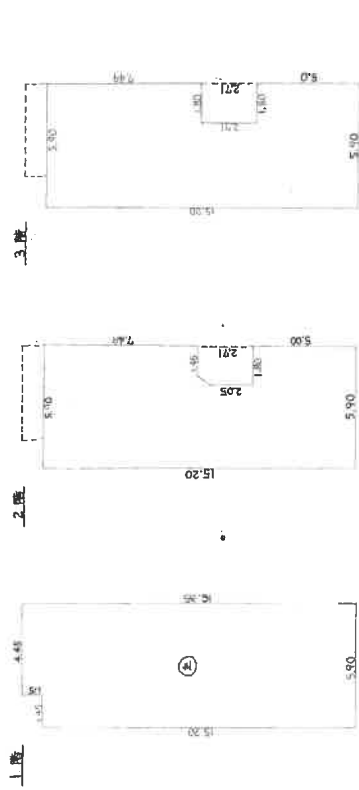
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 / 2番3 /  
建物の所在

高松市瓦町 / 丁目 / 2番3 / 地

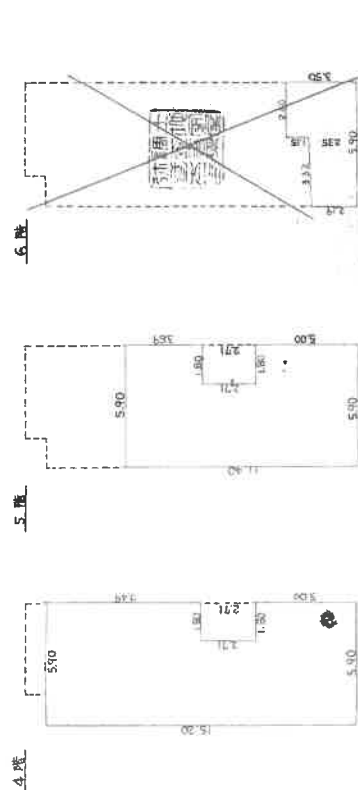
単位：メートル



主棟 15.20 x 5.90 + 4.45 x 1.15 = 94.79㎡  
床面積 94.79㎡

主棟 15.20 x 5.90 + (1.00 + 1.60) x 2.71 + 2.0 = 85.27㎡  
床面積 85.27㎡

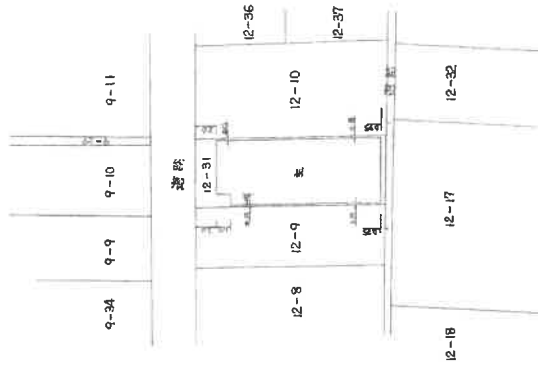
主棟 15.20 x 5.90 + 2.71 x 1.80 + 6.80 x 2.0 = 84.80㎡  
床面積 84.80㎡



主棟 15.20 x 5.90 + 2.71 x 1.80 + 8.48 x 2.0 = 84.80㎡  
床面積 84.80㎡

主棟 11.40 x 5.90 + 2.71 x 1.80 + 6.80 x 2.0 = 62.38㎡  
床面積 62.38㎡

主棟 11.40 x 5.90 + 2.71 x 1.80 + 6.80 x 2.0 = 65.91㎡  
床面積 65.91㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

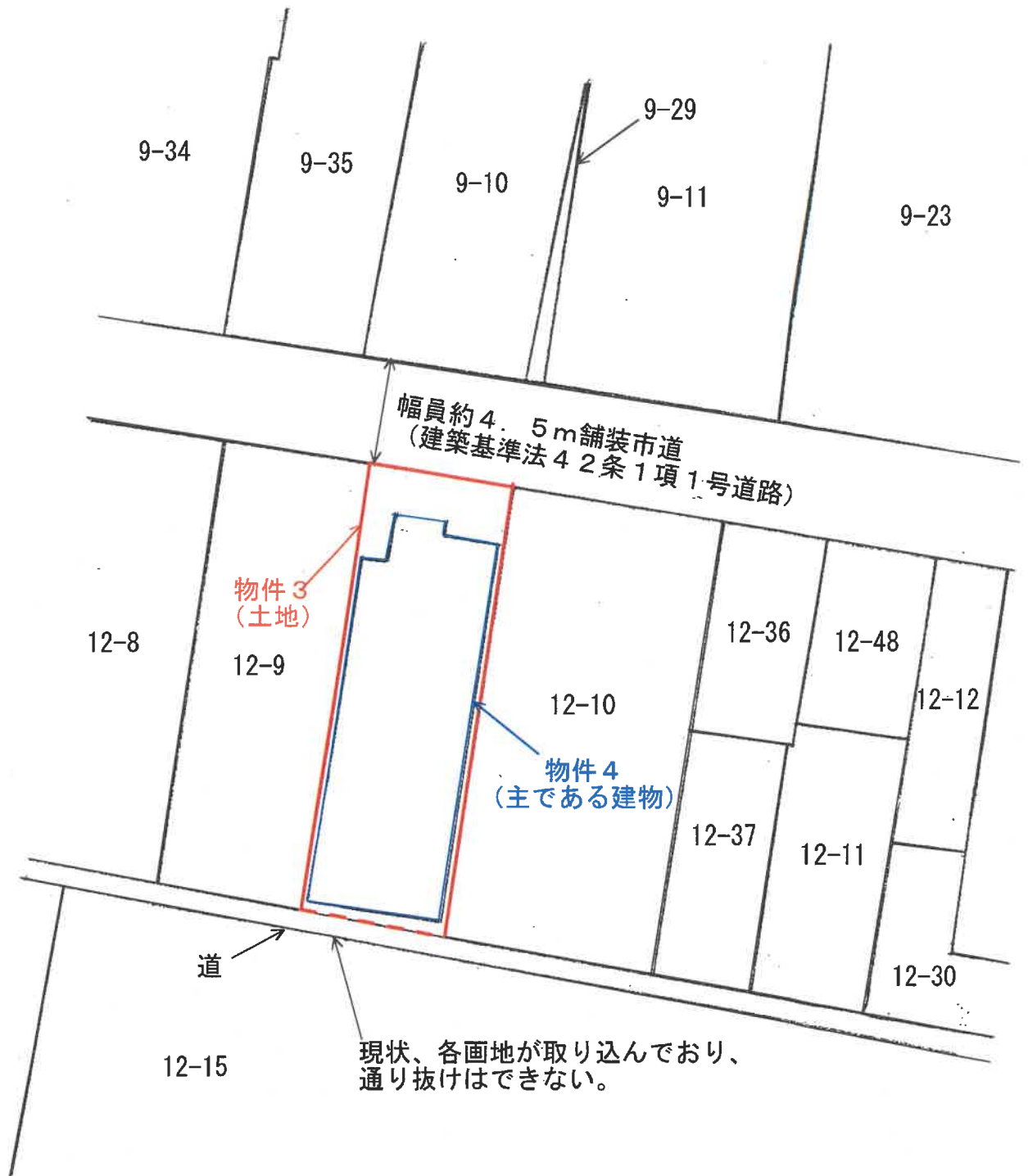
物件4

A3版を縮小

( 香川県土地家屋調査士会印紙 )

昭和55年7月3日登記

# 土地建物位置関係図 (概略図)



N



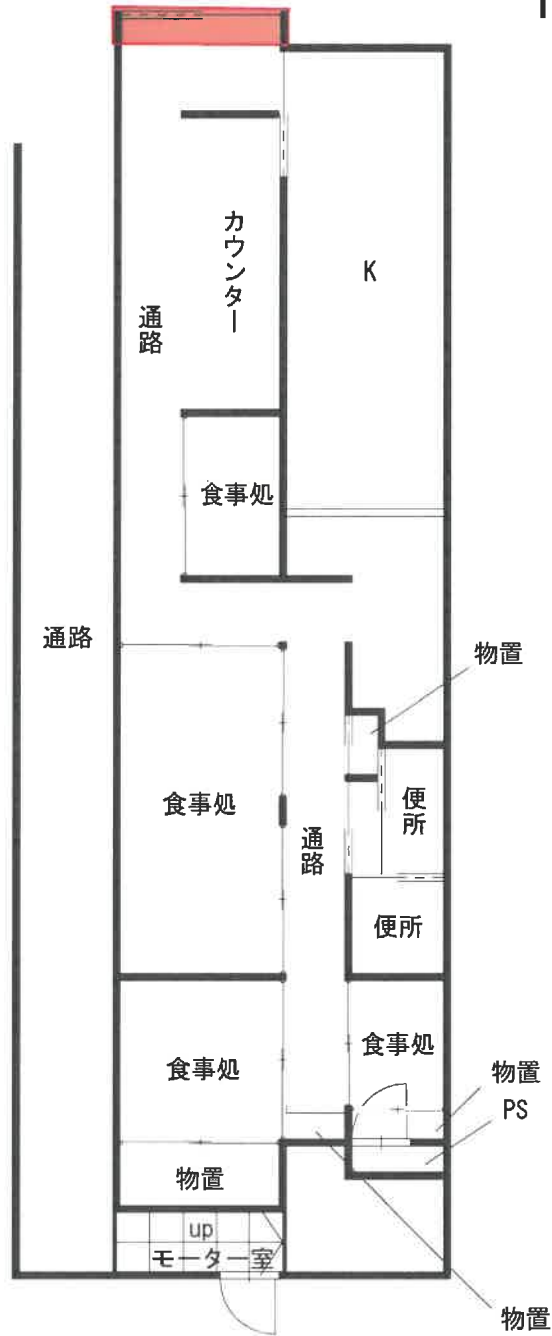
※概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。  
隣接地の地番は、公図等に基づいて記載している。

S=1:250

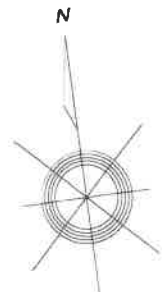
建物間取図  
(概略図)

物件 4  
(主である建物)

1F



■ 未登記増築部分  
約 1 m<sup>2</sup>



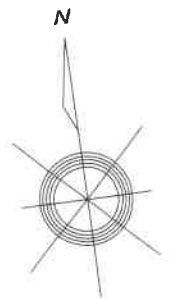
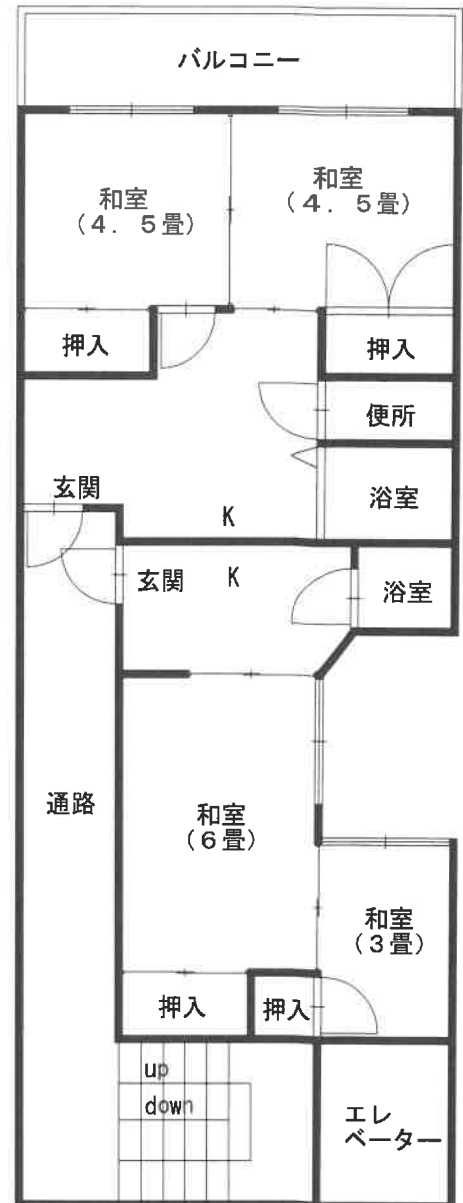
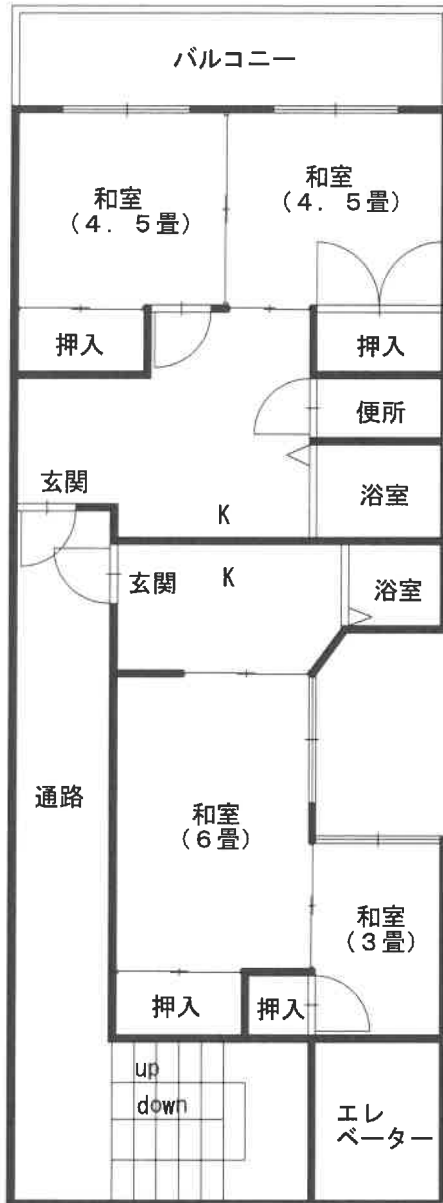
※概略図であり、現況と相違する場合がある。

# 建物間取図 (概略図)

# 物件 4 (主である建物)

2F

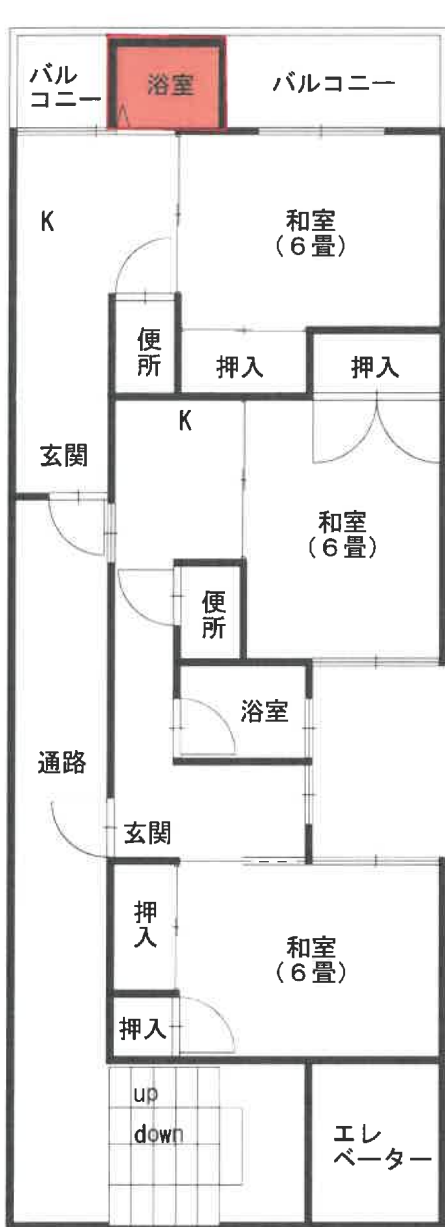
3F



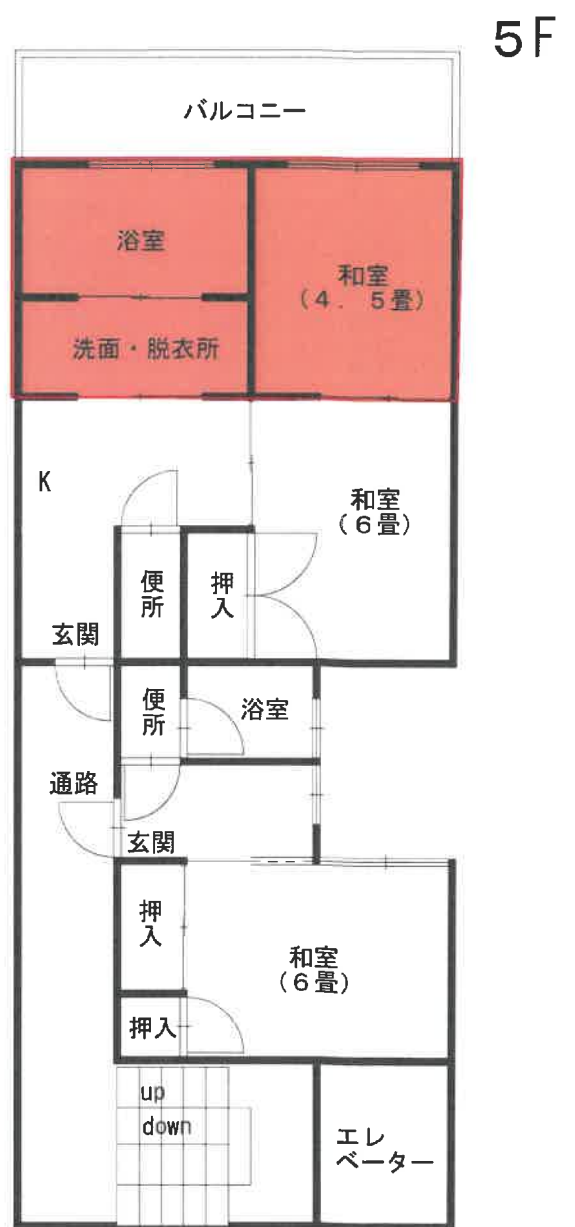
※概略図であり、現況と相違する場合があります。

# 建物間取図 (概略図)

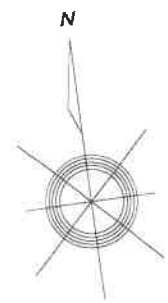
# 物件 4 (主である建物)



■ 未登記増築部分  
約 1 m<sup>2</sup>



■ 未登記増築部分  
約 1.5 m<sup>2</sup>



※概略図であり、現況と相違する場合があります。