

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

- 1 所 在 さぬき市造田野間田字東内間
地 番 18番6
地 目 宅地
地 積 264.70平方メートル
- 2 所 在 さぬき市造田野間田字東内間18番地6
家屋 番号 18番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 76.09平方メートル
2階 48.85平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 76.09平方メートル
2階 約55平方メートル



お 知 ら せ

● 本件の売却基準価額は、再評価に基づき、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19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2】

本件共有者らが占有している。

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。



物 件 目 録

1 所 在 さぬき市造田野間田字東内間
地 番 18番6
地 目 宅地
地 積 264.70平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100分の86
共有者 B 持分100分の14

2 所 在 さぬき市造田野間田字東内間18番地6
家屋 番号 18番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 76.09平方メートル
2階 48.85平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 76.09平方メートル
2階 約55平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100分の86
共有者 B 持分100分の14



令和7年(ケ)第76号
令和7年10月21日受理
令和7年11月11日提出



現況調査報告書

(物件1, 2)

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

1 所 在 さぬき市造田野間田字東内間
地 番 18番6
地 目 宅地
地 積 264.70平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100分の86
共有者 B 持分100分の14

2 所 在 さぬき市造田野間田字東内間18番地6
家屋 番号 18番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 76.09平方メートル
2階 48.85平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100分の86
共有者 B 持分100分の14



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■B (物件1, 2土地建物共有者)</p>	<p>1 私は本件物件1, 2土地建物の共有者です。相共有者の亡Aは私の夫です。夫は平成29年11月12日に亡くなりました。</p> <p>2 物件2建物には、家族で暮らしていたのですが夫が亡くなった後は1人で暮らしていました。現在は事情があって別所で暮らしているため物件2建物は家財道具を置いた空き家状態です。</p> <p>3 現在、家の中の物を処分しているのですが、経済的体力もないので全ての物を整理することは困難なので誠に申し訳ありませんが、残置物の所有権放棄をいたしますので、買い受けられた方が処分していただければ幸いです。</p>
<p>■D (亡A相続財産管理人)</p>	<p>1 私は亡A相続財産管理人を平成30年から務めています。本件物件1, 2土地建物は、亡A相続財産がの共有者(持ち分100分の86)ですので、その持ち分権の範囲で私が管理をしている状態です。</p> <p>2 競売で売却された場合には、建物の中の動産類については所有権の放棄をするので、買受人の方で処分していただければ幸いです。</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 さぬき市役所及び香川県長尾土木事務所での調査では、本件土地は都市計画区域内の非線引区域に存在し、北側を高低差があるものの、幅員約0.5mの開渠水路を介して幅員約5mのさぬき市道（建築基準法42条1項1号道路）に、東側及び南側を幅員約4mの舗装私道（建築基準法42条1項5号位置指定道路）に、それぞれ接道している。
 - 3 物件1土地の範囲は、現況上西側線を除き明らかである。14条1項地図及び地積測量図が存在している。専門家が計測することにより西側線を明らかにすることは容易であることが窺われる。
 - 4 物件2建物については、経年（築後約33年経過）劣化が見受けられる。特に、1階西側和室2間の間の鴨居と南端の鴨居が若干垂れてきていることから、襖及び障子が正常に機能しない状態になっている。また、LDKの壁紙には剥がれ箇所、色落ち及び損傷箇所が散見される。更に、2階西側洋室の壁には損傷（穴及び汚れ）箇所が見受けられる。加えて、浴室の浴槽の床付近に損傷箇所が見受けられる。
 - 5 本件物件1土地の東側及び南側で接道している舗装私道は、花房住宅株式会社の所有である。花房住宅株式会社代表者の話によると、「団地内の当社所有の公衆用道路を、競売で買受られた方が道路として利用される分には問題はありません。ただ、道路にひび割れや、穴が開いたりした場合には、団地内の方々に対処していただくことをお願いいたします。」とのことであった。
 - 6 本件土地周辺の水利関係の調査をしたが明確にすることはできなかった。競売で買受られた方は、水路維持管理協力金の分担等については周辺住民（自治会）に照会することが望ましい。
- ※ 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7年10月22日(水) 16:00-16:20	物件所在地 (物件3, 4)	接道外観等調査
令和7年10月22日(水) 17:00-17:20	物件所在地 (物件1, 2)	接道外観等調査
令和7年10月27日(月) 15:10-15:30	さぬき市役所	公法上の規制等調査
令和7年10月27日(月) 16:00-16:10	さぬき市長尾東 香川県長尾土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年10月27日(月) 16:25-16:55	法務局(寒川出張所)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年10月29日(水) 14:30-16:00	物件所在地 (物件3, 4)	立入調査 評価人同行
令和7年10月29日(水) 16:10-16:40	東かがわ市湊 東かがわ市役所	公法上の規制等調査
令和7年10月29日(水) 17:00-17:20	さぬき市寒川町石田西 所有者B現住所地	面会できなかった
令和7年10月29日(水) 18:00-18:10	携帯電話	所有者Bから事情聴取
令和7年11月8日(土) 9:20-10:20	物件所在地 (物件1, 2)	立入調査(共有者B立会) 評価人同行
令和7年11月10日(月) 14:00-14:20	さぬき市津田町津田 香川県広域水道企業団東 讃ブロック統括センター	上水道関係調査
令和7年11月10日(月) 14:40-15:00	東かがわ市役所	下水道関係調査

令和7年11月10日(月) 15:10-15:30	物件所在地 (物件3, 4)	近隣住民から事情聴取 現地で道路のマンホール確認
令和7年11月10日(月) 15:40-16:00	東かがわ市役所	下水道関係再確認
令和7年11月10日(月) 16:30-16:50	さぬき市役所	公法上の規制等調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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 7年10月29日 目的物件(物件3, 4)は不在で施錠されていたので、立会人E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> <p><input type="checkbox"/></p>		

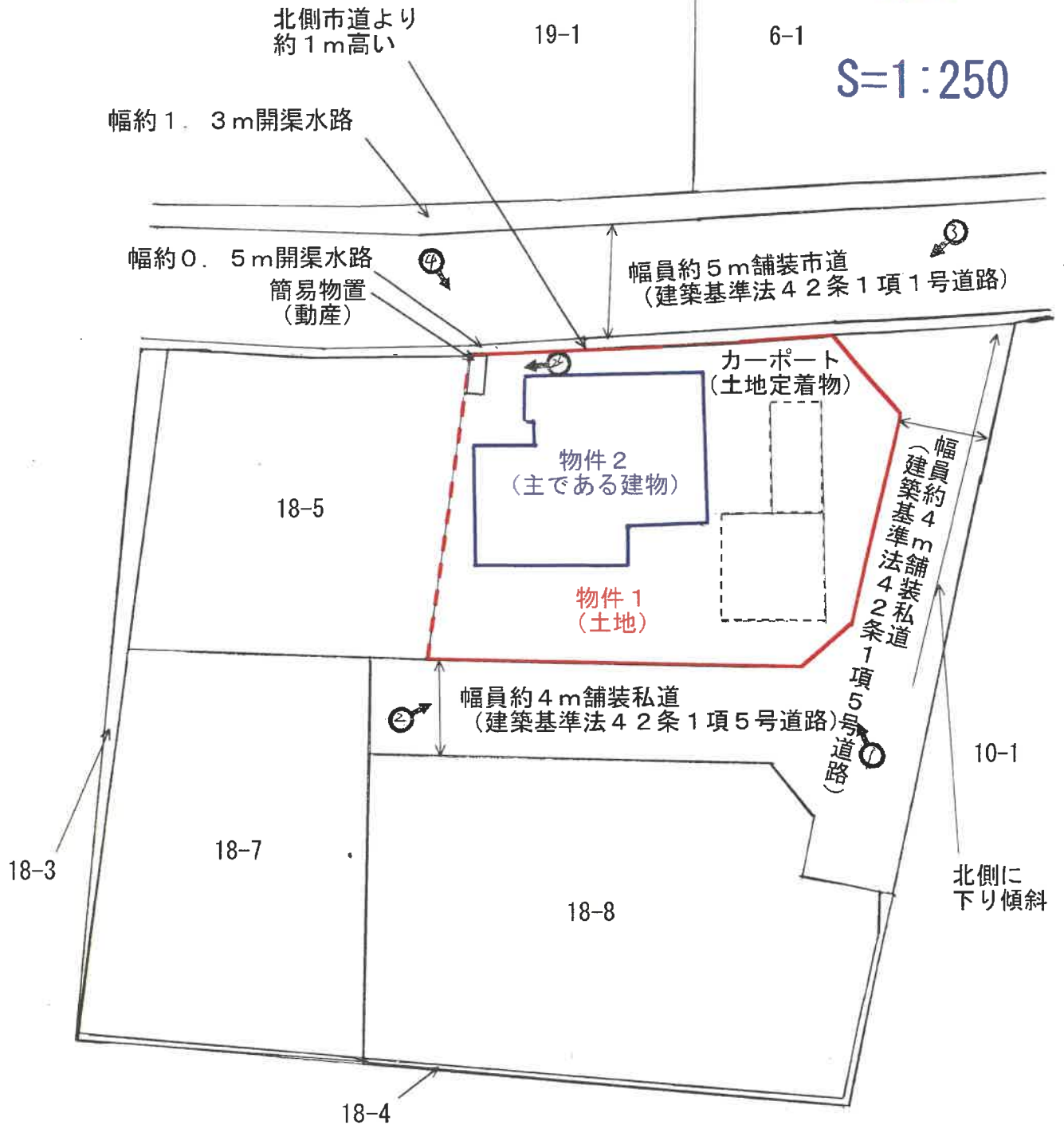
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図 公 図 写 (概略図)

N



S=1:250



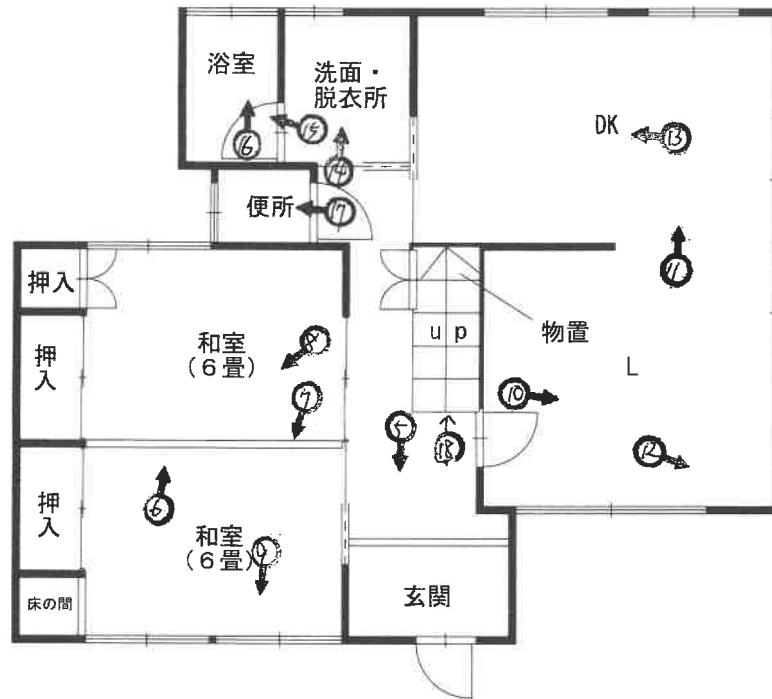
※概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。
隣接地の地番は、公図等に基づいて記載している。



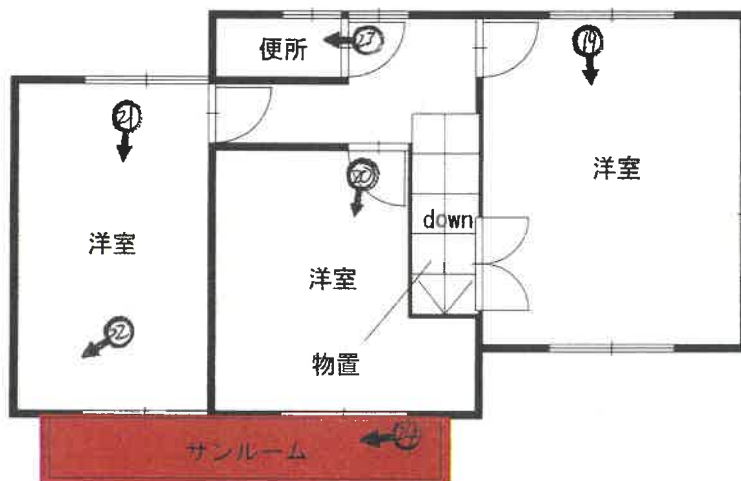
写真撮影位置・方向

建物間取図 (概略図)

物件 2 (主である建物)

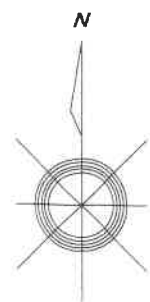


1F



2F

未登記増築部分
約 6 m²



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。

(8 枚目)

1



受命物件の状況

物件2

物件1

2

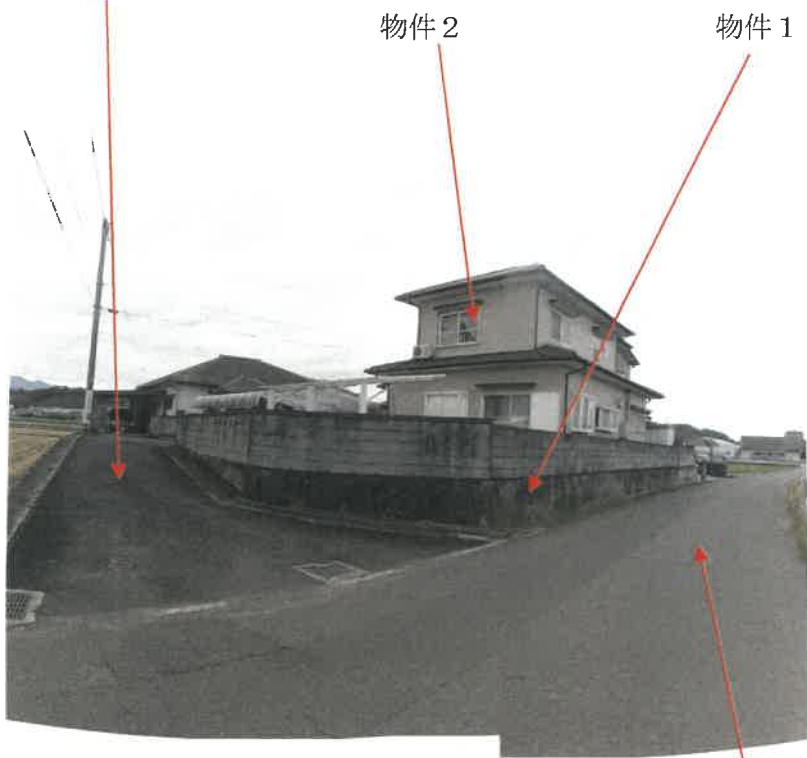


物件1 土地南側及び西側境界付近の状況

舗装私道（建築基準法42条1項5号位置指定道路）

舗装私道（建築基準法42条1項5号位置指定道路）

3



物件2

物件1

物件1 土地北側及び東側境界付近の状況

物件2

さぬき市道（建築基準法42条1項1号道路）

4



物件1 土地の北側及び西側境界付近の状況

物件1

5



物件2建物の1階玄関付近の状況

6



物件 2 建物の北側和室の状況

7



物件 2 建物の南側和室の状況

8



物件4建物の1階西側和室2間の鴨居の中央付近が下がっている状況

9



物件4建物の1階西側和室2間の鴨居中央付近が下がっている状況

1 0



物件 2 建物の 1 階 LDK の状況

1 1



物件 2 建物の 1 階 LDK の状況

1 2



物件 2 建物の 1 階 L D K の天井南東角付近の壁紙の損傷状況

1 3



物件 2 建物の 1 階キッチン周りの状況

14



物件2建物の1階洗面脱衣所の損傷状況

15



物件2建物の1階浴室の損傷状況

16



物件2建物の1階浴室の損傷状況

(17 枚目)

17



物件2建物の1階トイレの状況

18



物件2建物の階段の状況

19



物件 2 建物の 2 階東側洋室の状況

20



物件 2 建物の 2 階中の洋室の状況

2 1



物件 2 建物の 2 階西側洋室の状況

2 2



物件 2 建物の 2 階西側洋室の壁の損傷個所の状況

2 3



物件 2 建物の 2 階トイレの状況

2 4



物件 2 建物の 2 階南側サンルーム（元ベランダ）の状況

25



物件1 土地北西角のスチール製物置（動産）の状況

令和7年(ケ)第76号
令和8年3月24日受理
令和8年4月13日提出

8413

再現況調査報告書

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 さぬき市造田野間田字東内間
地 番 18番6
地 目 宅地
地 積 264.70平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100分の86
共有者 B 持分100分の14

2 所 在 さぬき市造田野間田字東内間18番地6
家屋 番号 18番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 76.09平方メートル
2階 48.85平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100分の86
共有者 B 持分100分の14



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	香川県さぬき市造田野間田18番地6													
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 <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 上記の者ら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														
建物	物件2													
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 type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) 2階ベランダ部分の改築により、2階床面積が約6㎡増加し、以下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 76.09㎡ 2階 約55㎡													
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"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を家財道具を残置した空き家状態で管理占有している <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 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

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 物件2建物については、経年（築後約34年経過）劣化が認められる。1階廊下と南西側和室の間の敷居との間には、すきまが見受けられた。1階南西側と西側和室の間の敷居は、足で踏むとへこみ、中央部分を踏むと西側柱の前の敷居が浮き上がるような状態であった。また、1階南西側和室の天井南側半分には雨漏り跡が見受けられ、天井の一部が剥がれ、すきまが開いている部分もあった。その部分には透明テープが付着しており、補修した跡と思われた。床の間の天井部分や押入の天袋の上部にも雨漏り跡と見受けられるところがあった。なお、天井が剥がれている部分の床等には、落下物は見受けられなかった。立入調査日は雨天であったが、天井部分に雨漏りや水が染み込んでいるような状況は発見できなかった。

1階リビング南側のサッシ付近の床が傷んでいるように見受けられた。

2階東側洋室の床が、東に向かって少し傾いているように感じられた。器具等で傾きを計測したわけではないが、その可能性がないとは言えない。

2階サンルームの南西隅に排水口がある。現在サンルームは屋根があり雨水は入ってこないが、排水口が南西側和室の上部に位置しているため、何らかの関係性があるかもしれない。

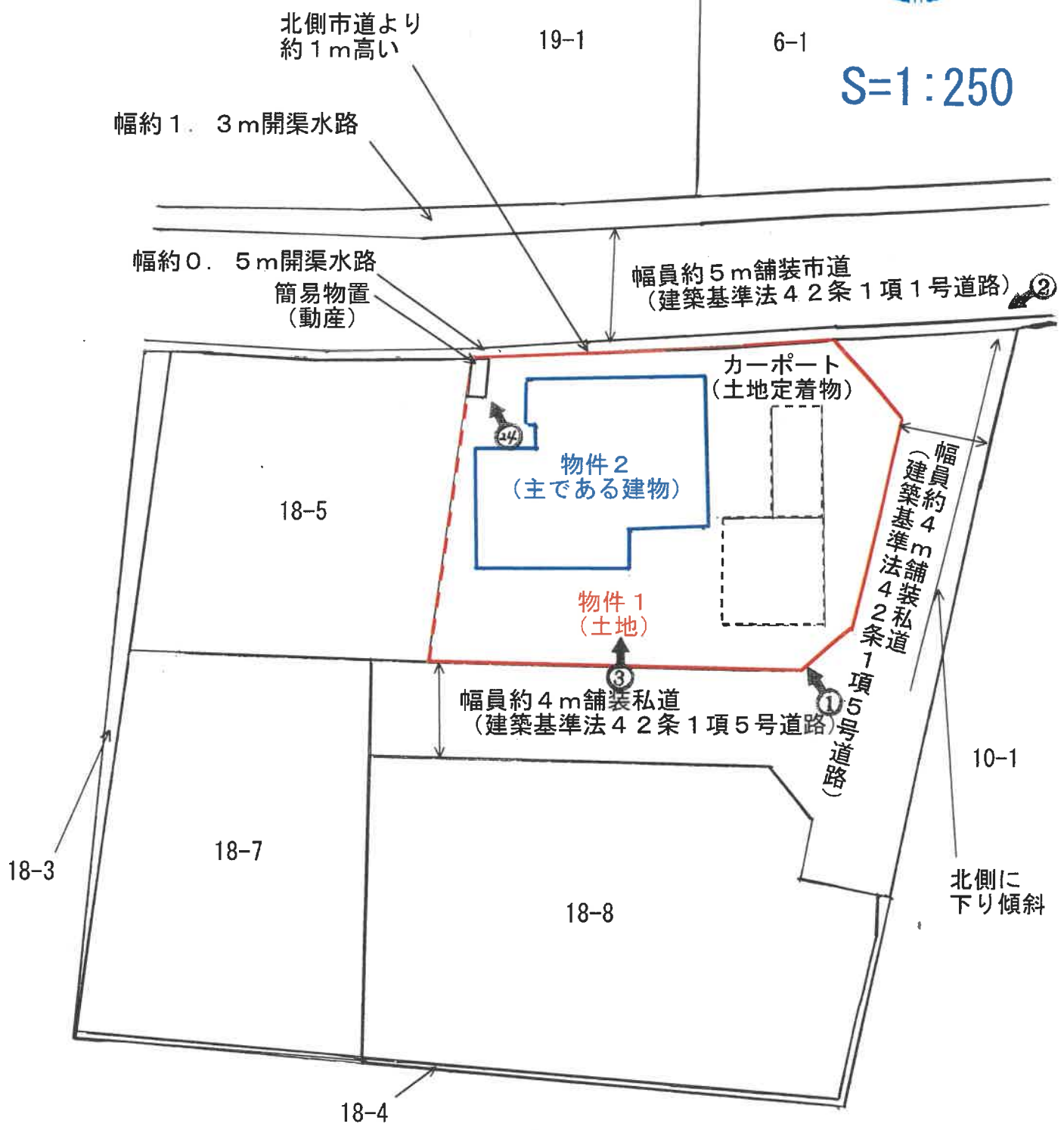
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図 公 図 写 (概略図)

N



S=1:250

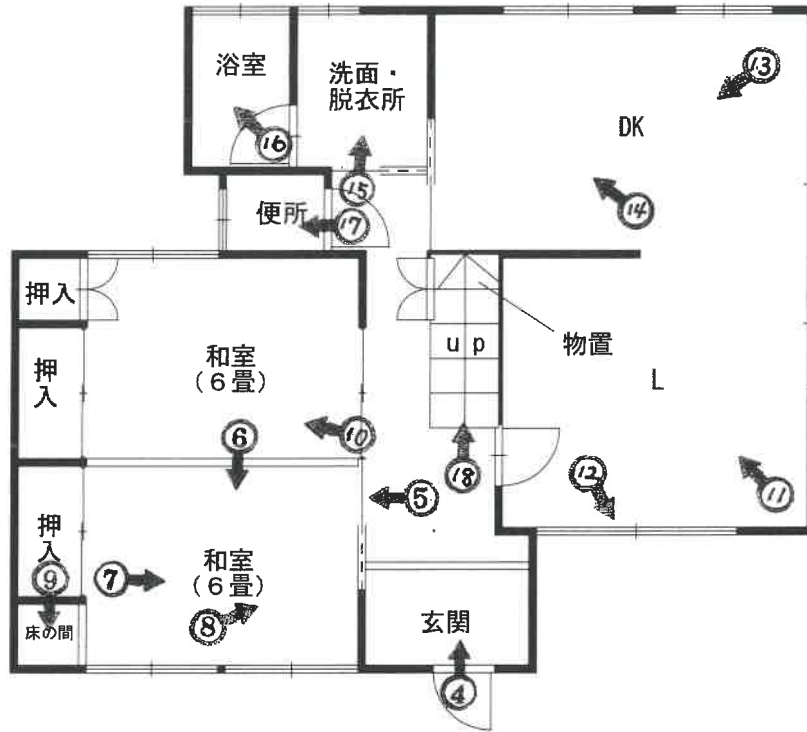


◀○ 写真撮影位置・方向

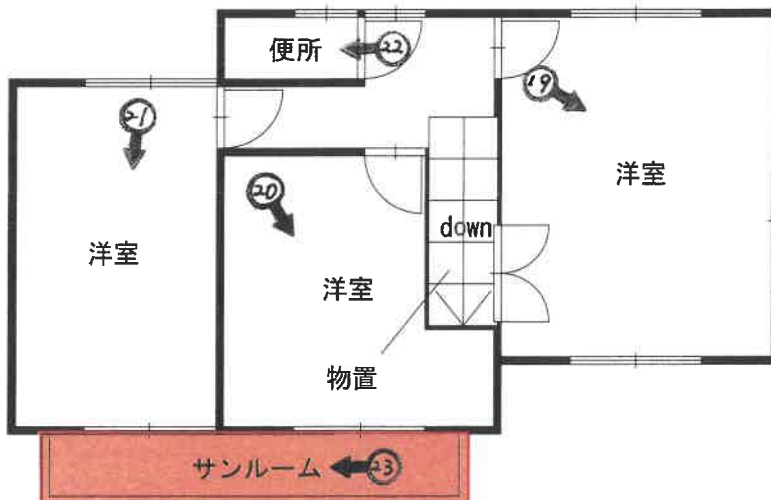
※概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。
隣接地の地番は、公図等に基づいて記載している。

建物間取図 (概略図)

物件 2 (主である建物)

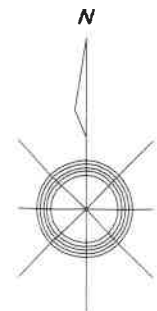


1F



2F

未登記増築部分
約6㎡



←○ 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。

(A 枚目)

1



本件物件の外観

2



本件物件北東側の状況

3



物件2 南側の状況

4



物件2 玄関内の状況

5

すきま部分



物件2 1階廊下の状況

6



物件2 1階南西側和室の状況

(9 枚目)

7



物件2 1階南西側和室天井の状況

8



物件2 1階南西側和室天井の破損状況

(10 枚目)

9



物件2 1階南西側和室床の間の天井の状況

10



物件2 1階西側和室の状況

(11 枚目)

11



物件2 1階リビングの状況

12



物件2 1階リビング床の状況

(12 枚目)

13



物件2 1階DKの状況

14



物件2 1階台所の状況

15



物件2 1階洗面脱衣所の状況

16



物件2 1階浴室の状況

(14 枚目)

17



物件2 1階トイレの状況

18



物件2 階段の状況

(15 枚目)

19



物件2 2階東側洋室の状況

20



物件2 2階中央洋室の状況

(16 枚目)

21



物件2 2階西側洋室の状況

22

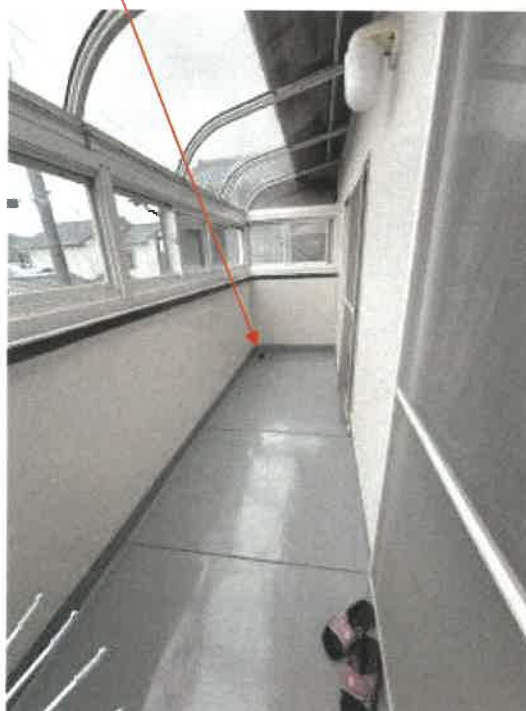


物件2 2階トイレの状況

(17 枚目)

23

排水口



物件2 2階南側サンルームの状況

24



物件1 北西側の物置（動産）の状況

(18 枚目)

令和7年(ケ)第76号
令和7年11月8日 現地調査
令和7年11月10日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書
(物件1, 2)

評価人 不動産鑑定士
森 英起

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 6 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 5 9 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 番地 目積	さぬき市造田野間田字東内間 18番6 宅地 264.70m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	さぬき市造田野間田字東内間18番地6 18番6 居宅 木造瓦葺2階建 1階 76.09m ² 2階 48.85m ²	同左 2階約55m ²
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1）

位置・交通	JR高徳線「造田」駅の南東方約1.1km（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野間田地区に位置し、周囲に農地が多く残る中、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、200～300㎡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 用途指定なし 70% 200% － －
画地条件	規模 264.70㎡（公簿） 間口 南側約16.5m 奥行 約14m（西側） 形状 ほぼ整形 地勢 普通	
接面道路の状況	現況幅員約4m舗装私道にほぼ等高に南面 （建築基準法42条1項5号道路） 現況幅員約4m舗装私道に等高からやや高く東面 （建築基準法42条1項5号道路） 現況幅員約5m舗装市道（野間田新川線）に幅約0.5m開渠水路を介して約1m高く北面 但し、現状出入りはできない。 （建築基準法42条1項1号道路） （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、東側が私道を挟んで農地、西側が住宅、南側が私道を挟んで住宅、北側が市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 無し	
特記事項	・土地の範囲は、現況上西側線を除き明らかである。 ・東側及び南側で接道している舗装私道の所有者の話によると、「団地内の当方所有の公衆用道路を、競売で買受けられた方が道路と	

特 記 事 項	<p>して利用されることについて問題はありません。ただ、道路のひび割れや、穴が開いたりした場合には、団地内の方々で対応していただくことをお願いします。」とのことである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水利関係の調査の結果、水路維持のための費用負担等について明確にすることはできなかった。買受けられた方は、水路維持管理協力金の分担等について、周辺住民(自治会)に照会することが望ましい。 ・洪水浸水想定区域に該当している。 ・東側にカーポート(土地定着物)、北西側に簡易物置(動産)が存在している。 ・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。 ・埋蔵文化財については、さぬき市教育委員会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。
---------	---

以 下 余 白

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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7月5日新築 経 過 年 数 新築から約33年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル吹付け等 内 壁 ビニールクロス、ジュラク等 天 井 ビニールクロス、木板等 床 畳、フローリング等 設 備 電気、給排水設備等 その他 -
床面積（現況）	1階76.09㎡、2階約55㎡、合計約131㎡である。
現況用途等	階 層 2階建 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	やや劣る
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"> ・経年劣化が見受けられる。特に、西側和室2間の間の鴨居と南端の鴨居が若干垂れてきていることから、襖及び障子が正常に機能しない状態となっている。また、LDKの壁紙には剥がれ箇所、色落ち及び損傷箇所が散見される。さらに、2階西側洋室の壁には損傷（穴及び汚れ）箇所が見受けられる。加えて、浴室の浴槽の床付近に損傷箇所が見受けられる。 ・2階南西側に未登記増築部分（サンルーム、約6㎡）が存在する。 ・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。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。

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	13,300	1.02	264.70	1.00	3,591,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 さぬき(県)-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$20,300 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/152 \approx 13,300 \text{ 円/㎡}$$

◇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：……接近条件+5%(1.05)、環境条件+45%(1.45)

$$1.05 \times 1.45 \approx 1.52$$

イ 個別格差：……三方路+2%(1.02) ※接面道路の持分がないことによる減価は考慮しなかった。

ウ 地積：……登記数量による

エ 建付減価：……必要なし

(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)	130,000	約131	0.05	852,000

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5%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	3,591,000	0.50	法定地上権	1,796,000

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	3,591,000	-1,796,000	/	1.00	0.60	1,080,000
2	852,000	+1,796,000	1.00	1.00	0.60	1,590,000
一括価格 (合計)						2,670,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 地価公示価格等 (さぬき(県) - 5)

所 在：さぬき市造田是弘字西内間838番7
 価 格：20,300円/m²
 位 置：JR高徳線「造田」駅の北西方約450m (道路距離)
 価 格 時 点：令和7年7月1日
 地 積：150m²
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：東側4m市道に接面
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域
 用途指定なし
 (建蔽率70%、容積率200%)
 地 域 の 概 要：小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

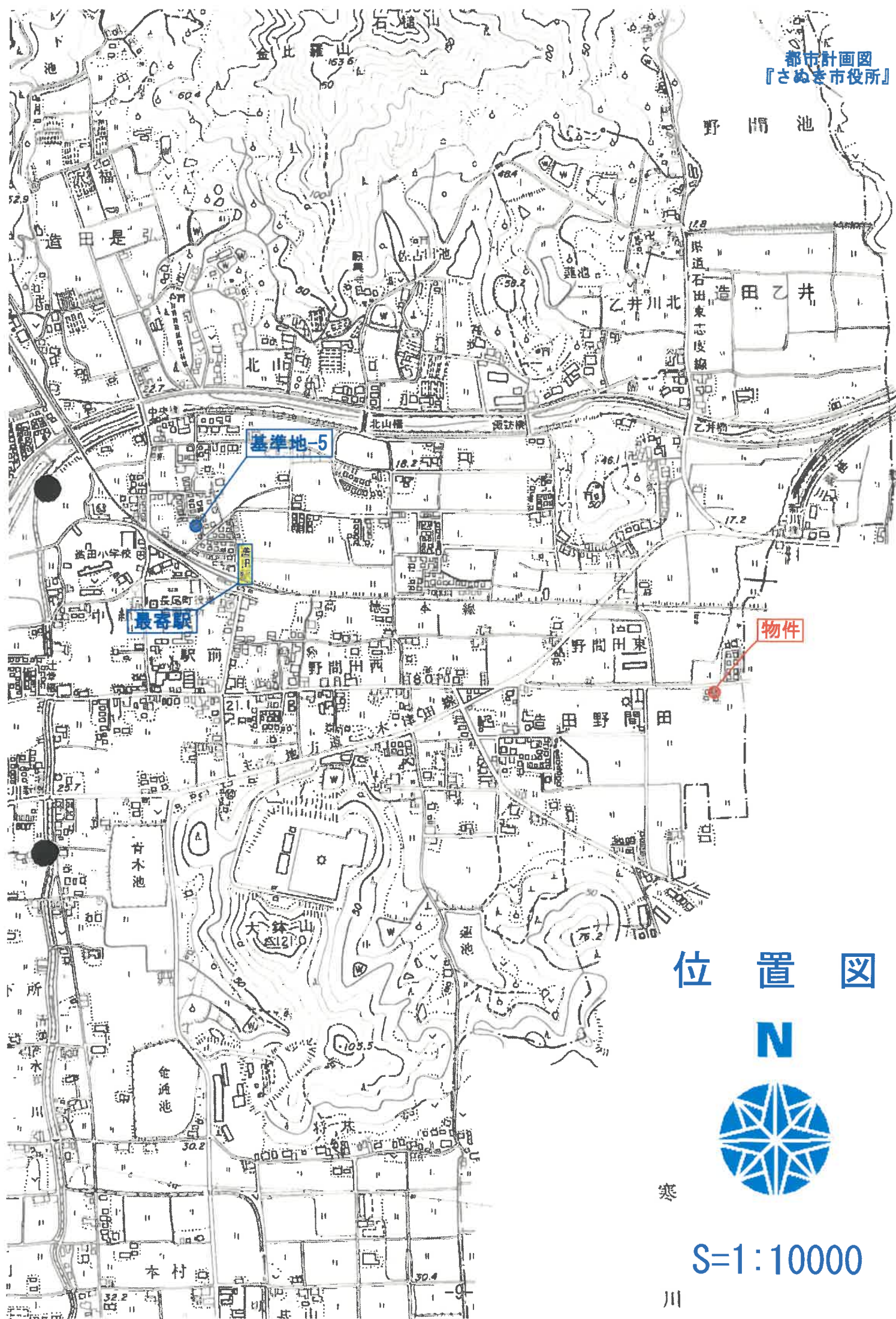
物件 1	2,287,008円
物件 2	2,302,557円

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



位置図

N



寒

S=1:10000

川



公 図 写
N



11-1

記年月日：平成3年12月4日

2005702

地積測量図

地番 18-4~-8

土地の所在 大州郡長尾町益田野間田字真内間

前18-1

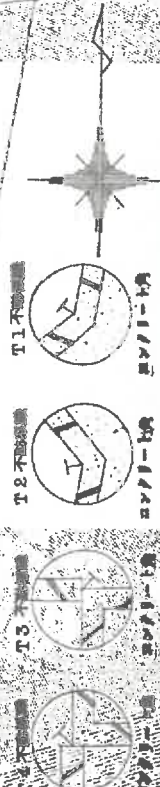
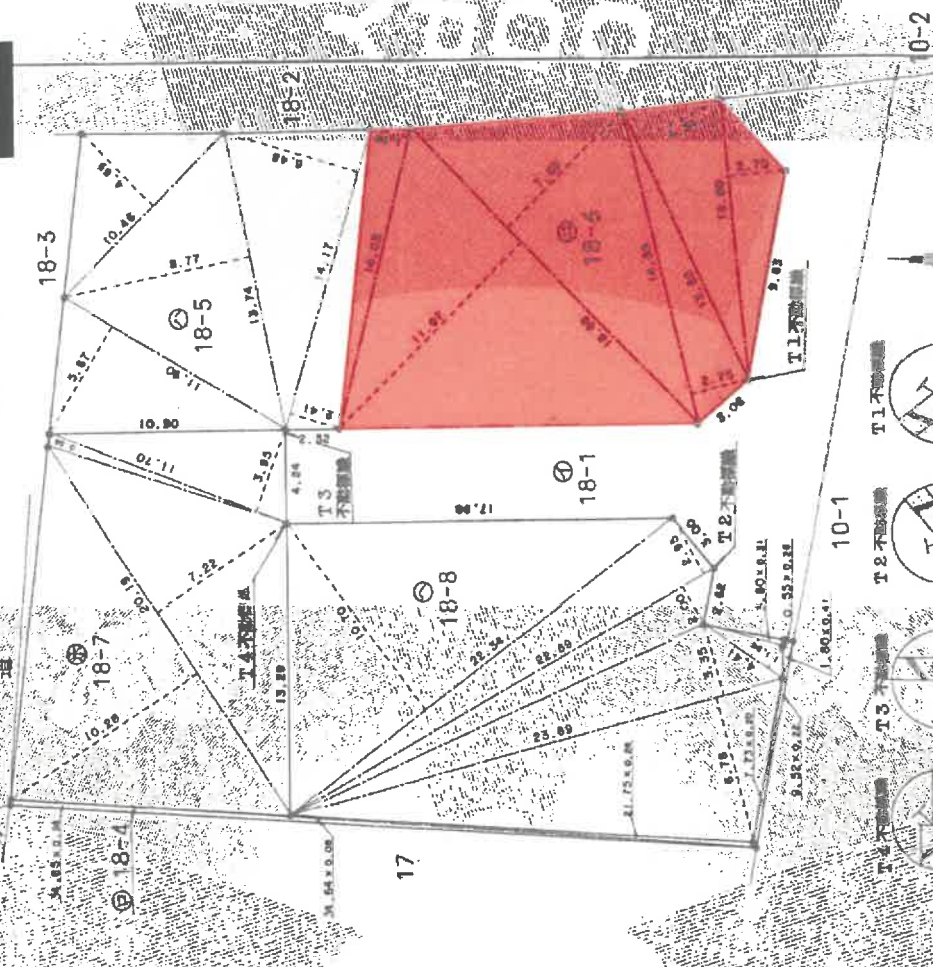
三葉測量

NO.	面積	積算	積算	積算
1	10.70	239.0380	0.25	0.1430
2	2.30	61.9350	0.41	0.2280
3	2.00	45.8800	0.22	0.0964
4	3.35	75.3115	0.80	0.5600
5	1.24	5.4264	0.84	0.2500
6	6.75	140.6182	0.08	0.7712
7	0.31	07.8706	0.34	0.3180
		597.8706		2.5180
		598.6940		10.4140
		299.717		10.417

NO.	面積	積算	積算	積算
1	14.17	34.4497	2.41	34.4497
2	13.74	31.8216	5.43	31.8216
3	10.48	25.0376	9.77	25.0376
4	11.80	27.4730	4.89	46.0376
5		343.0015	5.97	67.4730
		181.90078		181.90078

NO.	面積	積算	積算	積算
1	2.70	34.3600	2.70	34.3600
2	13.05	58.8070	4.34	58.8070
3	14.04	40.2600	2.75	40.2600
4	16.88	142.9194	7.53	142.9194
5	18.88	227.1908	11.87	227.1908
6	14.05	225.6749	1.85	225.6749
		225.4119		225.4119
		294.70385		294.70385

NO.	面積	積算	積算	積算
1	11.70	44.2190	1.60	44.2190
2	11.70	44.2190	0.36	44.2190
3	20.15	207.5208	10.38	207.5208
4	20.15	148.7718	17.22	148.7718
		448.0296		448.0296
		205.0493		205.0493



作製者

申請人

縮尺 1/250

物件1
A3版を縮小

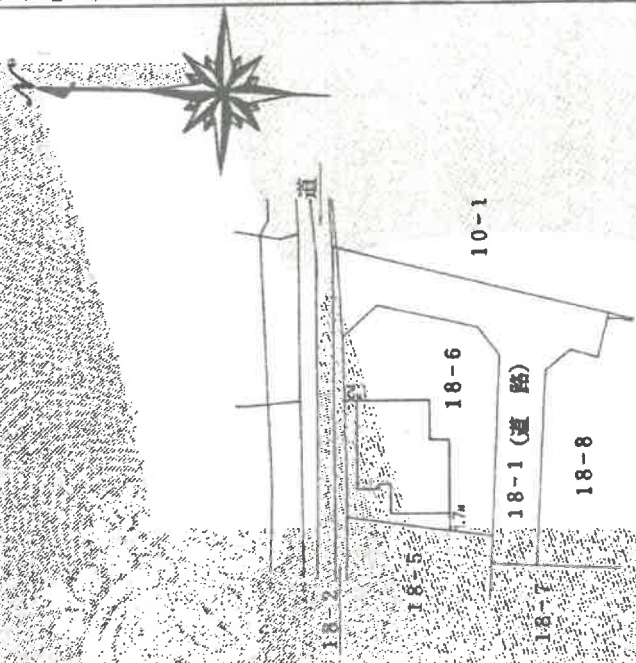
（香川県土地家屋調査士会用紙） 平成3年12月4日 登録

登記年月日：平成24年7月9日

0209012 各階平面図 建物各階平面図

登記番号 18-6
 建物の所在 大分県豊後高田市豊前町内間18番地6

(面積八坪一四・五)



1 階



延床面積
 5.460 x 2.710 = 14.805800
 2.005 x 0.455 = 0.918275
 6.645 x 4.095 = 27.201225
 6.875 x 3.610 = 24.843000
 合計 76.997500
 外面積 26.09㎡

2 階



延床面積
 4.550 x 2.750 = 12.512500
 5.480 x 3.660 = 20.056800
 4.550 x 3.810 = 17.335500
 合計 49.852800
 床面積 48.05㎡

昭和44年7月9日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(香 緑岡産生会用紙)

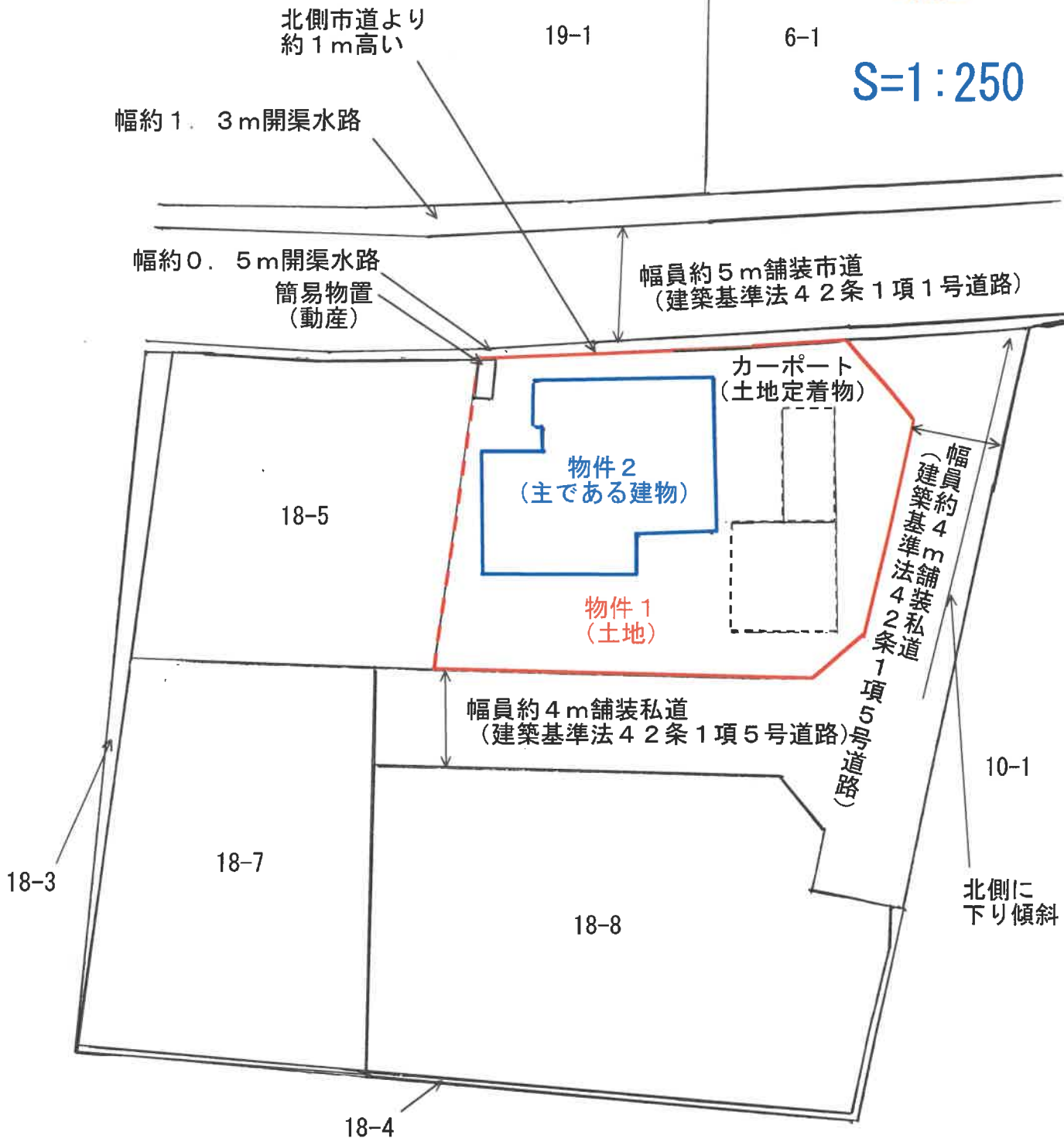
物件2
 A3版を縮小

土地建物位置関係図 公 図 写 (概略図)

N



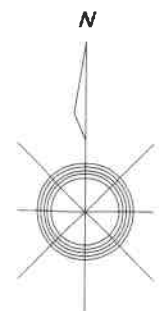
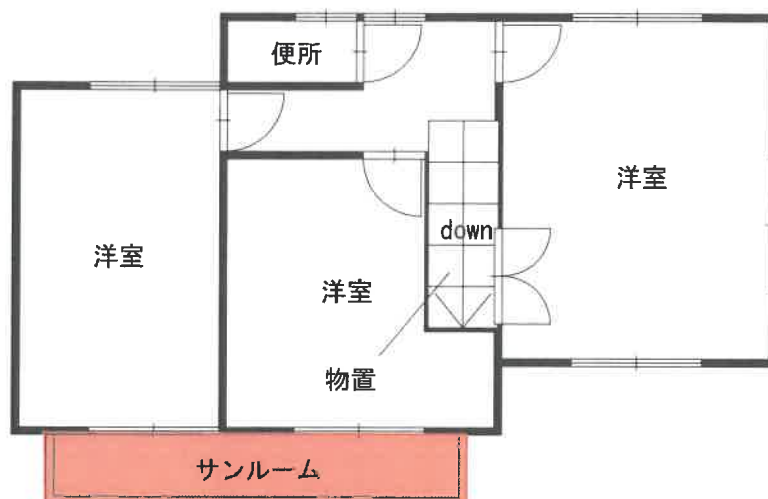
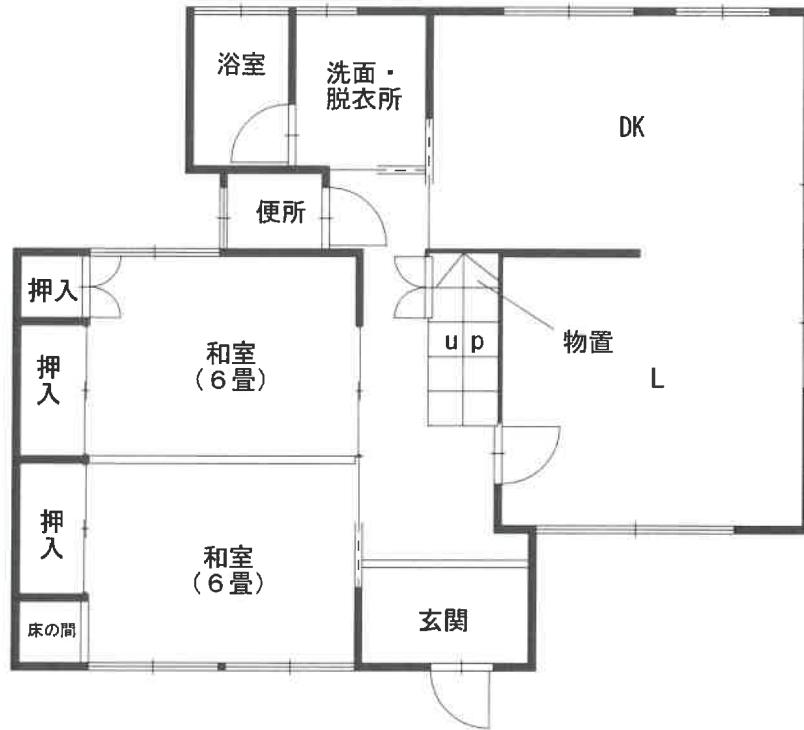
S=1:250



※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。

令和7年(ケ)第76号
令和8年4月1日 現地調査
令和8年4月10日評 価

高松地方裁判所 御中

8413

再 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, 7 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8 6 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 8 7 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61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 地目積	さぬき市造田野間田字東内間 18番6 宅地 264.70m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	さぬき市造田野間田字東内間18番地6 18番6 居宅 木造瓦葺2階建 1階 76.09m ² 2階 48.85m ²	同左 2階約55m ²
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1）

位置・交通	JR高徳線「造田」駅の南東方約1.1km（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野間田地区に位置し、周囲に農地が多く残る中、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、200～300㎡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 用途指定なし 70% 200% － －
面地条件	規模 264.70㎡（公簿） 間口 南側約16.5m 奥行 約14m（西側） 形状 ほぼ整形 地勢 普通	
接面道路の状況	現況幅員約4m舗装私道にほぼ等高に南面 （建築基準法42条1項5号道路） 現況幅員約4m舗装私道に等高からやや高く東面 （建築基準法42条1項5号道路） 現況幅員約5m舗装市道（野間田新川線）に幅約0.5m開渠水路を介して約1m高く北面 但し、現状出入りはできない。 （建築基準法42条1項1号道路） （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、東側が私道を挟んで農地、西側が住宅、南側が私道を挟んで住宅、北側が市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 無し	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の範囲は、現況上西側線を除き明らかである。 ・東側及び南側で接道している舗装私道の所有者の話によると、「団地内の当方所有の公衆用道路を、競売で買受けられた方が道路と 	

特 記 事 項	<p>して利用されることについて問題はありません。ただ、道路のひび割れや、穴が開いたりした場合には、団地内の方々で対応していただくことをお願いします。」とのことである。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 水利関係の調査の結果、水路維持のための費用負担等について明確にすることはできなかった。買受けられた方は、水路維持管理協力金の分担等について、周辺住民(自治会)に照会することが望ましい。・ 洪水浸水想定区域に該当している。・ 東側にカーポート(土地定着物)、北西側に簡易物置(動産)が存在している。・ 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。・ 埋蔵文化財については、さぬき市教育委員会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。
---------	--

以 下 余 白

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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7月5日新築 経 過 年 数 新築から約34年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル吹付け等 内 壁 ビニールクロス、ジュラク等 天 井 ビニールクロス、木板等 床 畳、フローリング等 設 備 電気、給排水設備等 その他 -
床面積（現況）	1階76.09㎡、2階約55㎡、合計約131㎡である。
現況用途等	階 層 2階建 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	やや劣る
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"> ・経年劣化が見受けられる。特に、1階廊下と南西側和室の間の敷居との間には、すきまが見受けられた。また、1階南西側と西側和室の間の敷居は、足で踏むとへこみ、中央部分を踏むと西側柱の前の敷居が浮き上がるような状態である。 ・1階南西側和室の天井南側半分には雨漏り跡が見受けられ、天井の一部が剥がれ、すきまが開いている部分も認められる。また、床の間の天井部分や押入の天袋の上部にも雨漏り跡と見受けられる箇所がある。なお、天井の剥がれている部分の床等には、落下物は見受けられなかった。さらに、立入調査日は雨天であったが、天井部分には雨漏りや水が染み込んでいるような状況は発見できなかった。 ・西側及び南西側和室2間の間の鴨居と南端の鴨居が若干垂れてきていることから、襖及び障子が正常に機能しない状態となっている。 ・1階リビング南側のサッシ付近の床が傷んでいるように見受けられる。また、LDKの壁紙には剥がれ箇所、色落ち及び損傷箇所が散見される。 ・2階東側洋室の床が、東側に向かって少し傾いているように感じられる。また、2階西側洋室の壁には損傷（穴及び汚れ）箇所が見受けられる。 ・浴室の浴槽の床付近に損傷箇所が見受けられる。 ・2階南西側に未登記増築部分（サンルーム、約6㎡）が存在する。 ・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

特 記 事 項	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。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。
---------	--

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	13,300	1.02	264.70	0.80	2,873,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 さぬき(県)-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$20,300 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/152 \approx 13,300 \text{ 円/㎡}$$

◇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：……接近条件+5%(1.05)、環境条件+45%(1.45)

$$1.05 \times 1.45 \approx 1.52$$

イ 個別格差：……三方路+2%(1.02) ※接面道路の持分がないことによる減価は考慮しなかった。

ウ 地積：……登記数量による

エ 建付減価：……建物の現状等により、建付減価を-20%(0.80)と査定した。

(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 ウ	建物価格 (円)
	ア	イ		ア×イ×ウ
2 (主である建物)	130,000	約131	—	10,000

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、現況等から備忘価額(10,000円)と査定した。

以下余白

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	2,873,000	0.50	法定地上権	1,437,000

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	2,873,000	-1,437,000	/	1.00	0.60	860,000
2	10,000	+1,437,000	1.00	1.00	0.60	870,000
一括価格 (合計)						1,730,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 地価公示価格等 (さぬき(県) - 5)

所 在：さぬき市造田是弘字西内間838番7
 価 格：20,300円/㎡
 位 置：JR高德線「造田」駅の北西方約450m (道路距離)
 価 格 時 点：令和7年7月1日
 地 積：150㎡
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：東側4m市道に接面
 用途指定等：非線引都市計画区域
 用途指定なし
 (建蔽率70%、容積率200%)
 地域の概要：小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

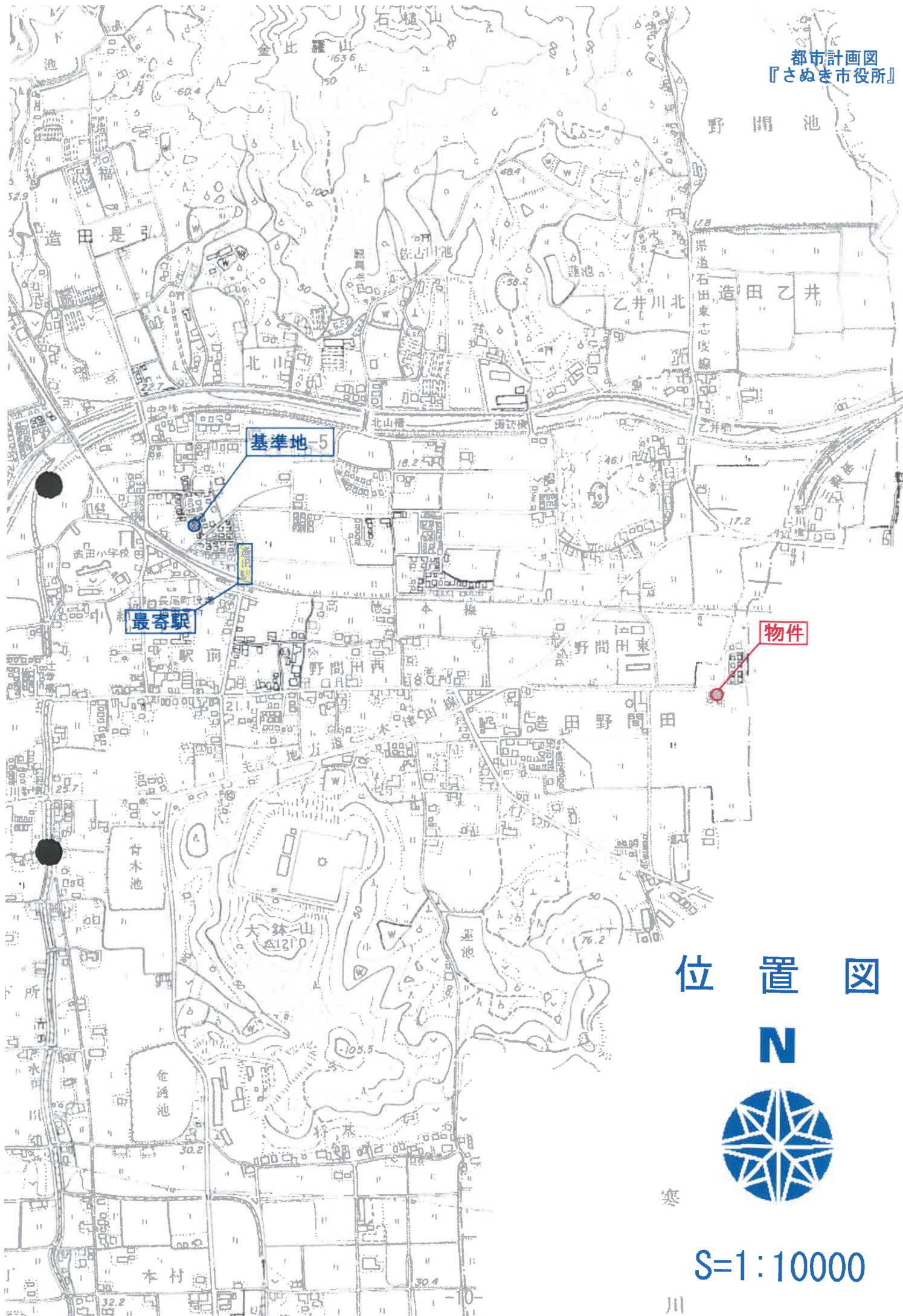
物件 1	2,287,008円
物件 2	2,302,557円

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



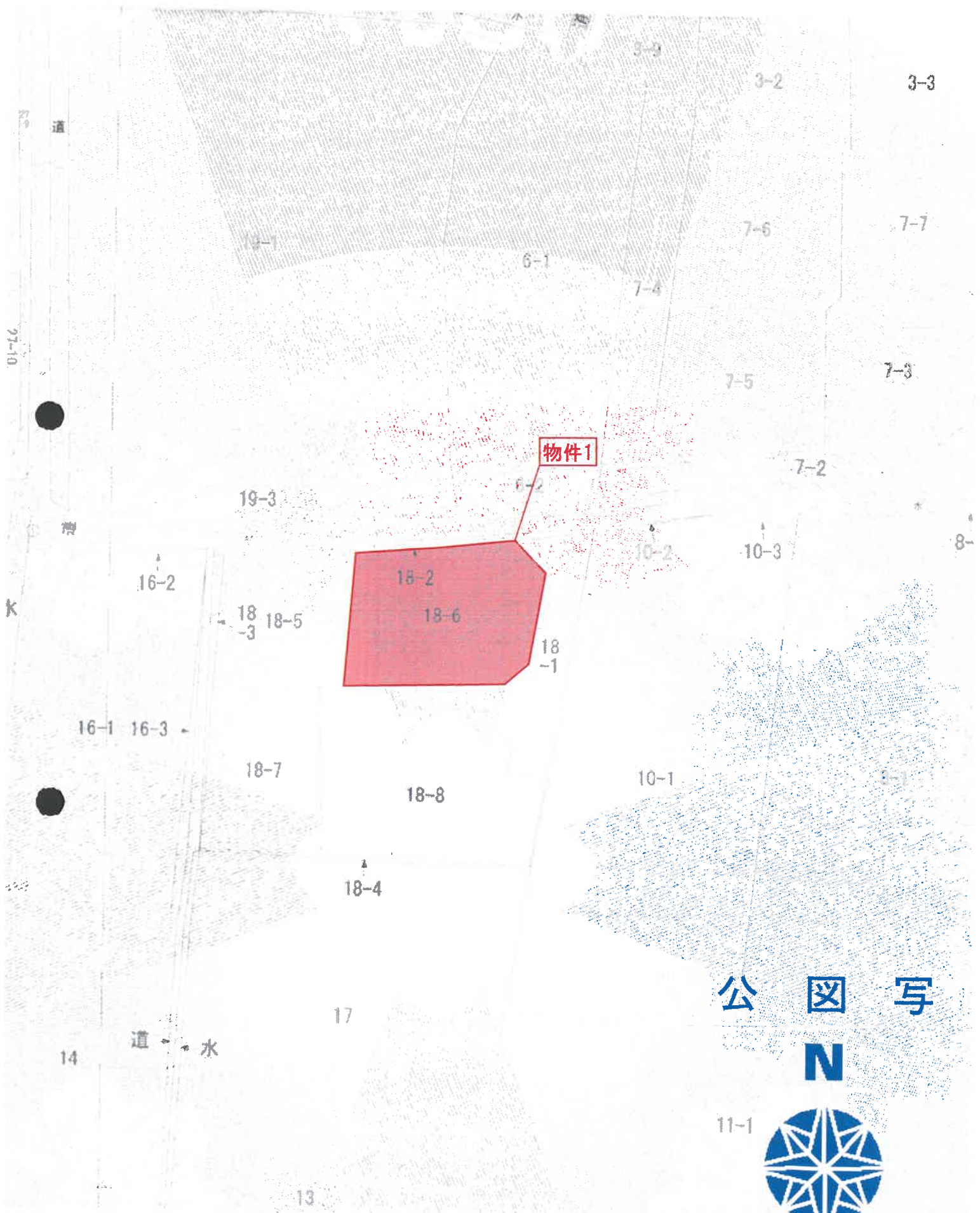
位置図

N

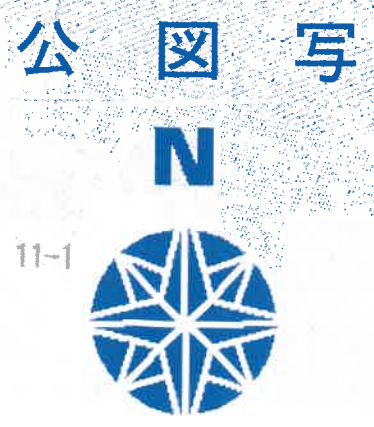


S=1:10000

寒川



物件1



S=1:500

記年月日：平成3年12月4日

2005702

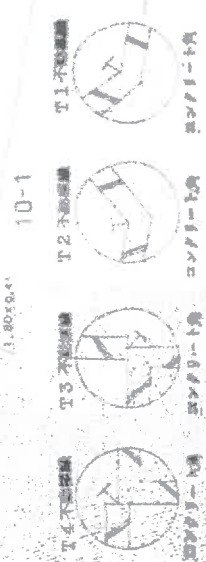
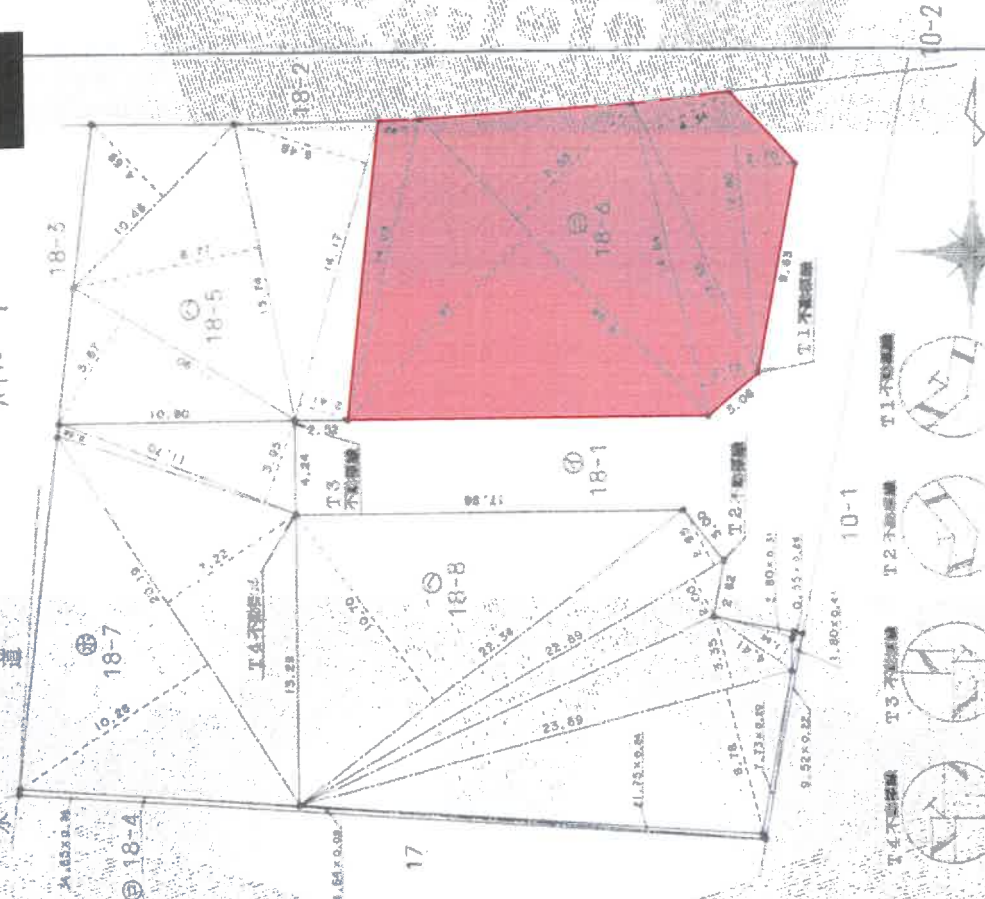
地積測量図

地番 18-4~-8

土地の所在 大竹郡長尾町野間田字兼内間

前18-1

測量NO.	面積	積算	測量NO.	面積	積算
1	22.54 X	236.0590	1	14.17 X	34.4487
2	8.80 X	66.2085	2	14.17 X	34.4487
3	22.69 X	45.2900	3	13.74 X	150.4994
4	23.09 X	79.2615	4	10.48 X	45.5274
5	4.41 X	5.4464	5	11.90 X	67.4729
6	23.89 X	180.8182	6	14.05 X	283.0015
7	3.80 X	1.1780	7	11.70 X	181.00070
		587.8795			181.00070
		586.0090			181.00070
		393.0000			181.00070



製作者 [Redacted]

測尺 1/250

平成3年12月4日登録

(香川県土地家屋調査士会用品)

物件1
A3版を縮小

登記年月日：平成4年7月9日

0209012

各階平面図

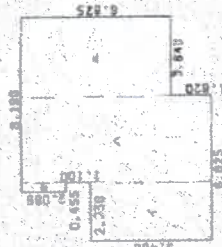
建物番号 18-6

建物平面図

大井町区大井町三丁目1番地6
大井町区大井町三丁目1番地6

建物の所在

1階

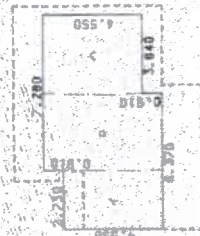


求積表

イ	5.460 X 2.250	=	14.903000
ロ	2.085 X 0.455	=	0.948675
ハ	0.945 X 4.085	=	35.401275
ニ	6.825 X 3.640	=	24.843000
合計			76.098750

外面積 76.09㎡

2階



求積表

イ	4.550 X 2.250	=	12.423500
ロ	5.460 X 3.640	=	19.874400
ハ	4.550 X 3.640	=	16.562000
合計			48.859900

外面積 48.85㎡



縮尺八分の四・五

昭和44年7月9日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件2

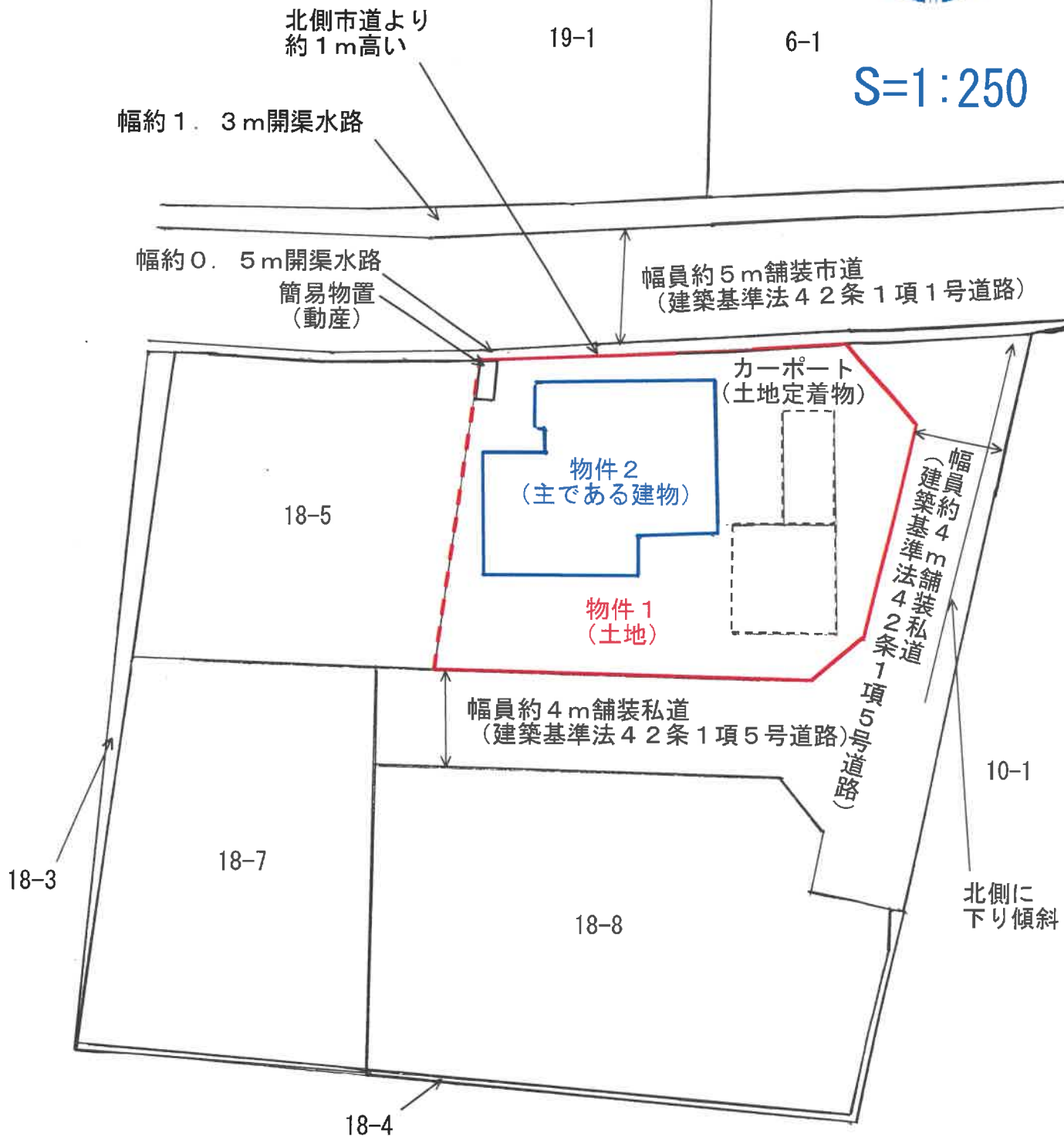
A3版を縮小

土地建物位置関係図 公 図 写 (概略図)

N



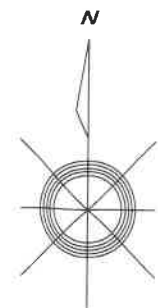
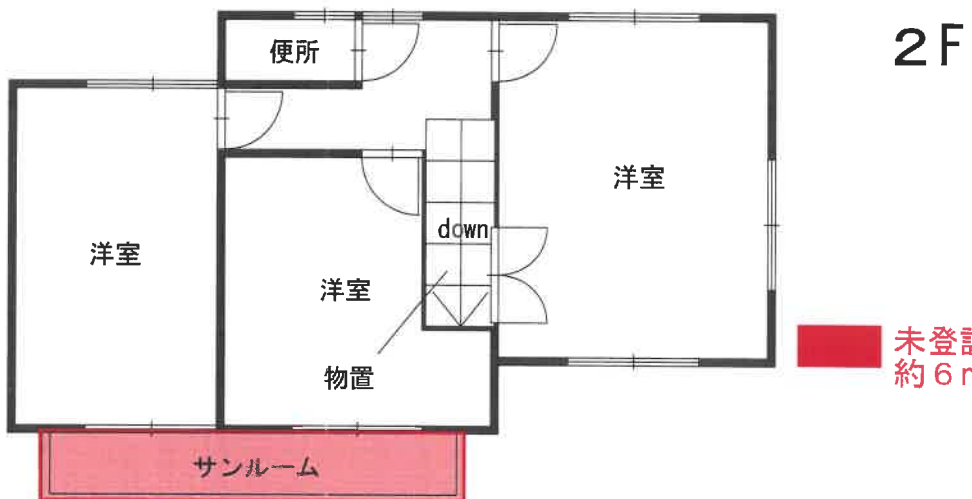
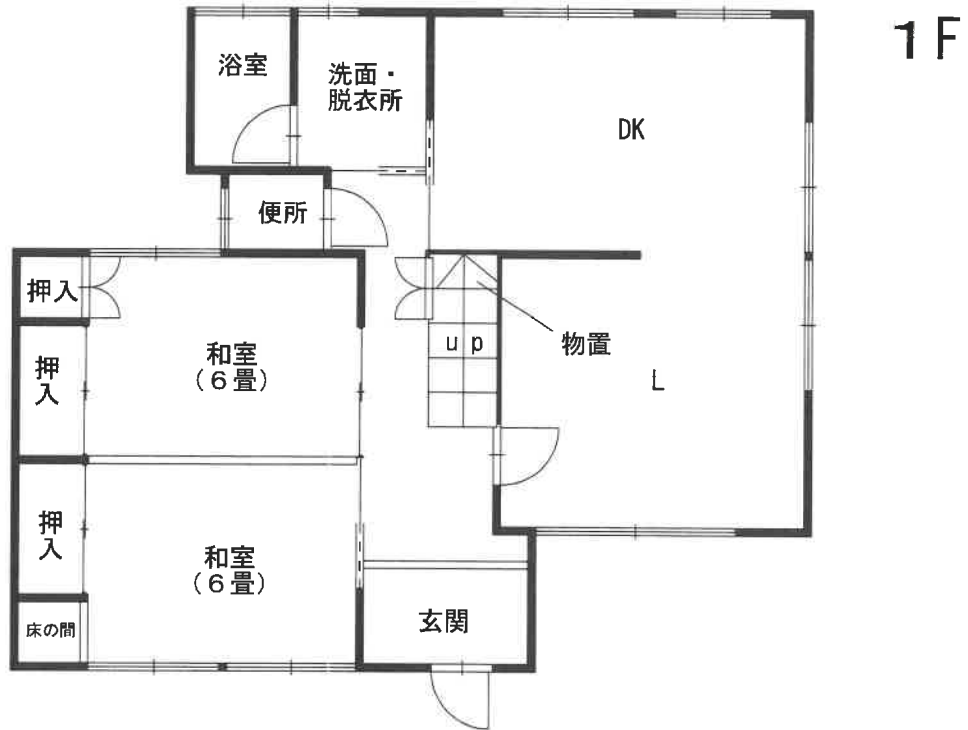
S=1:250



※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。