

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 | 高松市新田町字堀江 |
| | 地 番 | 甲 3 1 2 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 8 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市新田町字堀江甲 3 1 2 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 3 1 2 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 9 . 4 3 平方メートル
2階 5 0 . 4 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 7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 | 高松市新田町字堀江 |
| | 地 番 | 甲 3 1 2 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 8 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市新田町字堀江甲 3 1 2 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 3 1 2 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 4 3 平方メートル
2 階 5 0 . 4 1 平方メートル |



令和8年(ケ)第5号
令和8年3月2日受理
令和8年3月23日提出

8.3.23

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 高松市新田町字堀江
地 番 甲 3 1 2 番 1 5
地 目 宅地
地 積 2 0 8 . 6 9 平方メートル
- 2 所 在 高松市新田町字堀江甲 3 1 2 番地 1 5
家屋 番号 3 1 2 番 1 5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 9 . 4 3 平方メートル
2 階 5 0 . 4 1 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	高松市新田町甲312番地15														
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"/>														
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 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; 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 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; 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

(2 枚目)

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、本件物件で妻、子供2人と同居しています。</p> <p>2 本件土地は、ハウスメーカーが探してくれて、そこに家を新築しました。周囲の土地との境界ははっきりしていると思います。</p> <p>3 前面道路は、株式会社アルファードの所有です。電柱から有線を引く場合にも同社に連絡するよう言われています。また、ゴミ置場が自宅から北西方向に少し離れた所に設置されており、年間18,000円を支払っています。</p> <p>4 物件2建物は、屋根の一部がソーラーパネルぶきになっており、オール電化住宅で、エコキュート、IHクッキングヒーターを設置しています。なお、エコキュートは四電エナジーサービス株式会社のリース品です。建物の不具合としては、リビングのソファ下の床に傷があります。また、室内で猫を1匹飼育していますので、壁紙にはひっかき傷があります。</p> <p>5 下水道が整備されていないので、浄化槽を設置しています。水利組合との関係では、月々の費用負担はないと思いますが、年に1回水路清掃の協力依頼があります。</p>
<p>■四電エナジーサービス株式会社担当者</p>	<p>1 本件物件のエコキュートは、当社のリース品です。契約期間は、2016年7月から10年間で、リース料は月額5,292円です。今年7月に契約期間が切れますが、2年間延長することができ、延長期間中のリース料は3,630円になります。</p> <p>2 買受人が継続して利用される場合や撤去を依頼される場合には、当社に連絡をいただきたいと思います。</p>
<p>■久米池水利組合北堀江地区担当者</p>	<p>1 当水利組合では、浄化槽（一般家庭なら通常6人槽までと想定）設置時に、将来の水路利用料も含めて、5万円を一括でいただいています。したがって、浄化槽設置以降の水路利用料はかかりません。ただし、浄化槽をそのまま利用する場合であっても、所有者が変わった場合には、その時点で5万円をいただいていますので、当水利組合までご連絡をいただきたい。</p> <p>2 年に一度、水路の清掃をお願いしています。</p>
<p>■株式会社アルファード代表者</p>	<p>1 本件物件の前面道路は、当社の所有になっています。本件物件を購入しようとする方は、道路やゴミ置場等の利用については、あらかじめ当社と協議していただきたいと思います。なお、道路周辺の住民の方には、道路の修繕等については、費用負担をお願いすることになりますので、その点も承知しておいていただきたいと思います。</p> <p>2 また、本件土地の西側の甲313-1の北側境界から約2mの土地については、開発道路ではなく当社の私有地となりますので、その部分は利用に制限があることをご承知おきください。</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

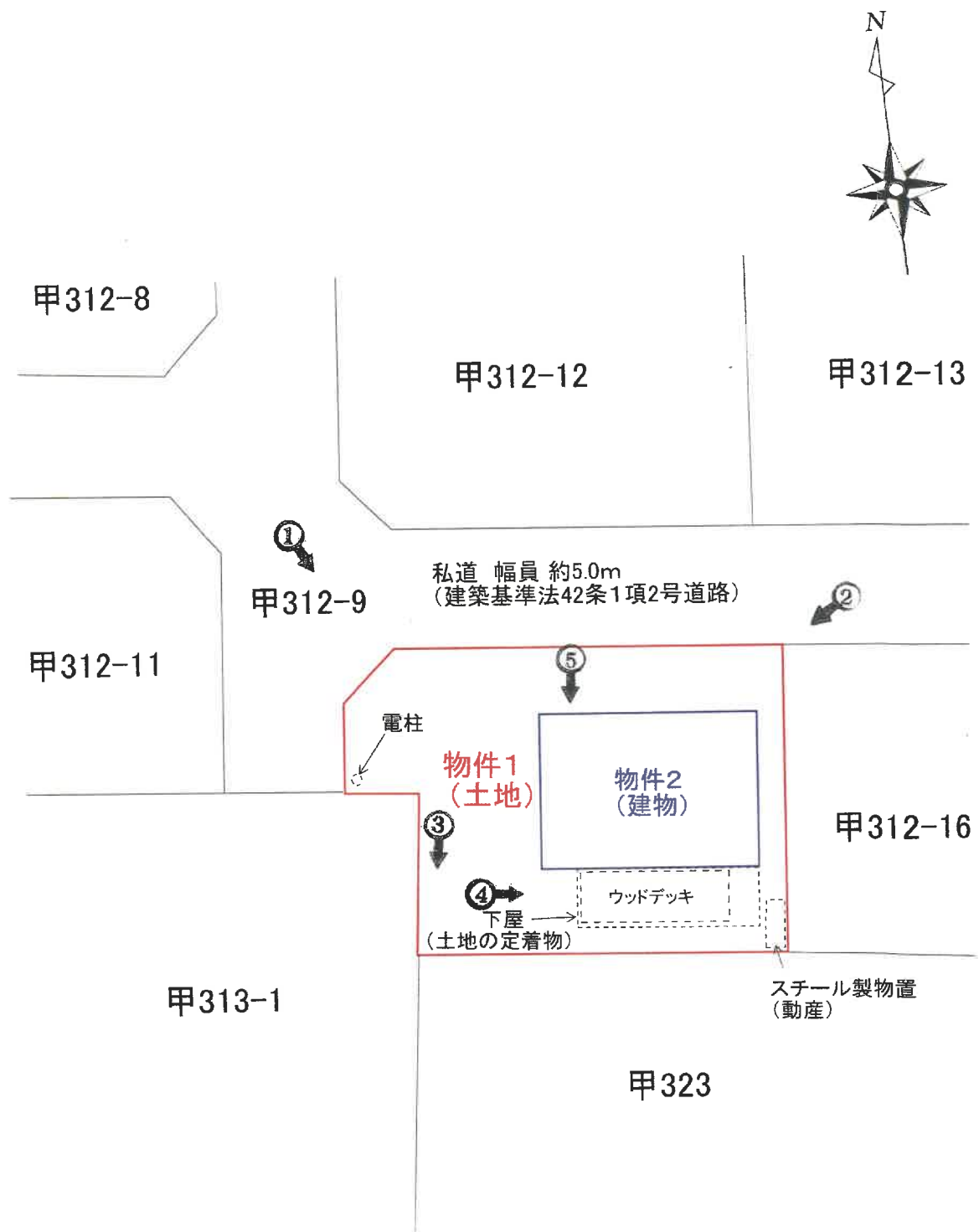
-
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
 - 2 本件土地は、非線引都市計画区域内に存在し、北側を幅員約5mの舗装私道（所有者：株式会社アルファード、地目：公衆用道路、建築基準法42条1項2号道路）に接道している。
 - 3 物件1の土地と周囲との境界については、現況上ほぼ明らかである。14条1項地図及び地積測量図が存在している。
 - 4 物件1土地上には、南側に下屋（土地の定着物）、南東側にはスチール製物置（動産）が設置されている。
 - 5 株式会社アルファード代表者によると「本件物件の前面道路は、当社の所有になっています。本件物件を購入しようとする方は、道路やゴミ置場等の利用については、あらかじめ当社と協議していただきたいと思います。なお、道路周辺の住民の方には、道路の修繕等については、費用負担をお願いすることになりますので、その点も承知しておいていただきたいと思います。また、本件土地の西側の甲313-1の北側境界から約2mの土地については、開発道路ではなく当社の私有地となりますので、その部分は利用に制限があることをご承知おきください。」とのことであった。
 - 6 物件1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。久米池水利組合北堀江地区担当者によると「当水利組合では、浄化槽（一般家庭なら通常6人槽までと想定）設置時に、将来の水路利用料も含めて、5万円を一括でいただいています。したがって、浄化槽設置以降の水路利用料はかかりません。ただし、浄化槽をそのまま利用する場合であっても、所有者が変わった場合には、その時点で5万円をいただいていますので、当水利組合までご連絡をいただきたい。年に一度、水路の清掃をお願いしています。」とのことであった。
 - 7 本件建物については、経年（築後約10年経過）劣化が認められる。1階リビングの床には、ソファのスプリングで傷つけた跡がある。浴室等の給湯はエコキュートで、キッチンにはIHクッキングヒーターが整備されている。屋根は、一部ソーラーパネルぶきであり、オール電化住宅である。なお、エコキュートは、四電エナジーサービス株式会社のリース品であり、詳細は関係人の陳述等のとおりである。買受人は、継続利用の場合や撤去を依頼する場合には、四電エナジーサービス株式会社に連絡する必要がある。また、建物南側には、ウッドデッキが設置されていた。室内で猫を1匹飼育しており、壁紙等にはひっかき傷が見受けられた。

(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3月4日(水) 9:30-9:40	高松法務局	周辺土地調査等
令和8年3月4日(水) 10:20-10:35	物件所在地	物件確認、接道等調査、占有調査、写真撮影
令和8年3月4日(水) 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8年3月4日(水) 15:50-16:05	高松市役所	公法上の規制等調査
令和8年3月12日(木) 9:00-10:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、 A から聴取
令和8年3月16日(月) 9:05-9:15	当庁	四電エナジーサービス株式会社担当者から聴取(電話)
令和8年3月18日(水) 9:50-10:00	当庁	久米池水利組合北堀江地区担当者から聴取(電話)
令和8年3月18日(水) 14:05-14:20	当庁	株式会社アルファード代表者から聴取(電話)
<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）



(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。

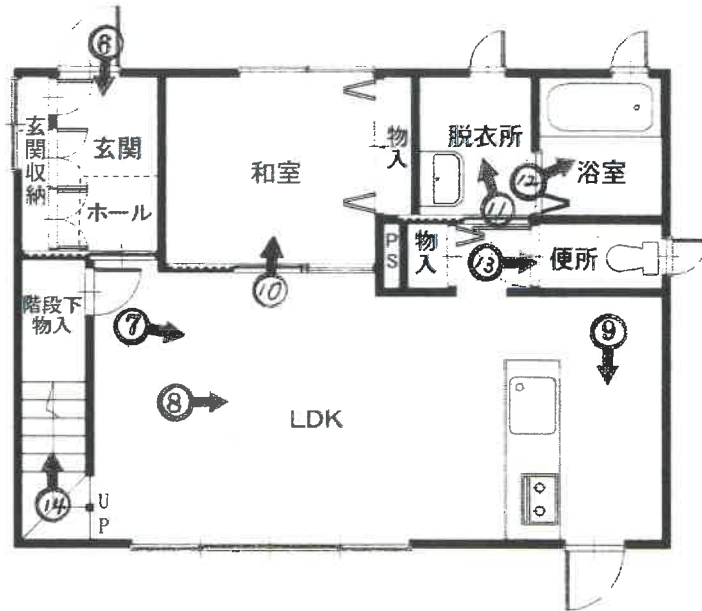
(S=1:250)

←○ 写真撮影位置・方向

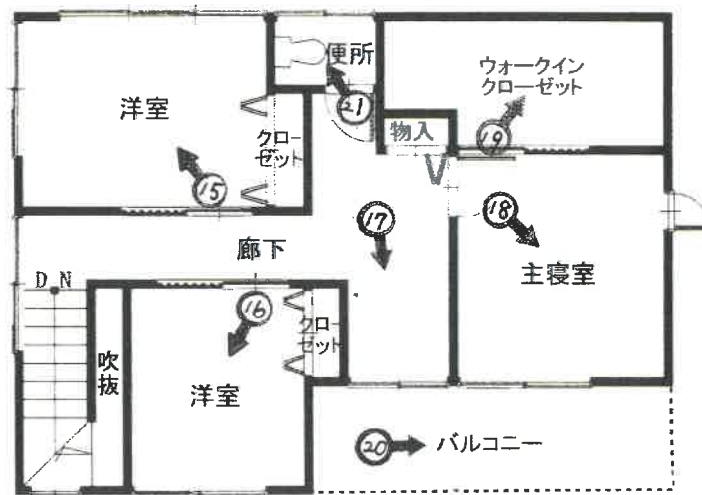
(6 枚目)

建物間取図 (概略) 物件 2

1階部分



2階部分



(注) 概略図であり詳細については相違する可能性がある。

←○ 写真撮影位置・方向

(縮尺: 1/100)

1



本件物件の外観

2



本件物件北東側の状況

(8 枚目)

3



物件1 南西側の状況

4

ウッドデッキ 下屋 物置



物件1 南側の状況

(9 枚目)

5



物件2 玄関ドアの状況

6



物件2 玄関内の状況

(10 枚目)

7



物件2 1階LDKの状況

8



物件2 1階LDK ソファ下床の傷の状況

9



物件2 1階台所の状況

10



物件2 1階和室の状況

(12 枚目)

11



物件2 1階脱衣所の状況

12



物件2 1階浴室の状況

(13 枚目)

13



物件2 1階トイレの状況

14



物件2 階段の状況

(14 枚目)

15



物件 2 2階北西側洋室の状況

16



物件 2 南西側洋室の状況

(15 枚目)

17



物件2 2階廊下の状況

18



物件2 2階東側洋室の状況

(16 枚目)

19



物件2 2階ウォークインクローゼットの状況

20



物件2 バルコニーの状況

(17 枚目)



物件2 2階トイレの状況

令和8年 (ケ) 第5号
令和8年3月12日 現地調査
令和8年3月15日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

鳥 飼 和 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17, 120, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 130, 000 円
物件2 (建物)	金 14, 990, 000 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	高松市新田町字堀江 甲312番15 宅地 208.69㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高松市新田町字堀江甲312番地15 312番15 居宅 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき2階建 1階 59.43㎡ 2階 50.41㎡	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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 高徳線「屋島」駅の南西方約 1 1 5 0 m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象物件は高松市東部郊外の住宅地域に所在する。近隣地域は平成 2 8 年頃に開発された小規模住宅団地であり一般戸建住宅が建ち並んでいる。小中学校等への接近条件も良好であることから、周辺地域では同様の住宅団地が散見される。	
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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 6 0 % 1 0 0 % — 特定用途制限地域（一般・環境保全型）
画地条件	面積：2 0 8 . 6 9 m ² （公簿地積合計） 間口：約 1 8 m 奥行：約 1 3 m 形状：略台形 地勢：平坦地	
接面道路の状況	北側：幅員約 5 . 0 m 舗装私道とほぼ等高に接面する。 （建築基準法 4 2 条 1 項 2 号道路）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件 1 は物件 2（建物）の敷地として利用されている。 ・隣地の状況は、一般戸建住宅、農地及び私道である。 	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：無	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・接面私道は分譲業者である株式会社アルファードが所有しており、道路やゴミ置場等の利用について競落人と協議したいとのことである。詳細は「現況調査報告書」を参照されたい。 ・物件 1 土地の西側土地（地番：甲 3 1 2 - 9）で甲 3 1 3 - 1 の北側境界より約 2 m までの土地については、開発道路ではなく株式会社アルファードの私有地であり、当該部分の利用は制限されるとのことである。詳細は「現況調査報告書」を参照されたい。 ・浄化槽（6 人槽まで）が設置されているが、所有者が変更した場合は、久米池水利組合へ改めて水路利用料（一括 5 万円）の支払が必要とのことである。詳細は「現況調査報告書」を参照されたい。 ・埋蔵文化財の有無： 高松市役所文化財課への照会結果によれば、文化財保護法に規定される周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ・土壌汚染の可能性： 旧住宅地図、登記等による地歴調査等からは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。 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。 	

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28年7月21日新築 経過年数：約10年 経済的残存耐用年数：約20年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：かわら・ソーラーパネルぶき 外 壁：ダインコンクリート 内 壁：クロス 天 井：クロス 床：フローリング、畳 設 備：太陽光発電システム（屋根一体型、最大出力：4kw）ほか その他：オール電化住宅（但し、エコキュートはリース品）
床面積（現況）	1階 59.43㎡ 2階 50.41㎡ 延床面積：109.84㎡
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）」を参照
品 等	上品等（積水ハウスの軽量鉄骨造）
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」に記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根の一部に屋根一体型の太陽光パネル（京セラ製）が使用されている。当該パネルは目視等から東面と南面に設置されていると判断されるが詳細は不明である。 ・再生可能エネルギーの発電認定日は平成28年5月16日であり、売電開始もほぼ同時期だと推測される。 ・経年（築後約10年経過）劣化が認められる。室内で猫1匹が飼育されており、内壁紙の一部等に引っ掻き傷が散見される。 ・LDKのソファー下の床材に傷がある。 ・エコキュートは四電エナジーサービス株式会社のリース品である。詳細は「現況調査報告書」を参照されたい。 ・対象建物については、吹付けアスベスト等及び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低い。

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）

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	34,800	0.98	208.69	1.00	7,117,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高松 - 47

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/109 \div 34,800\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：ほぼ標準的な画地である。

◇ 地域格差：街路条件 +4% (1.04)、環境条件 +2% (1.02)、
交通接近条件 +3% (1.03)

相乗積： $1.04 \times 1.02 \times 1.03 \div 1.09$

イ 個別格差：形状 -2% (0.98)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地内における建物の配置及び敷地と建物との適応の状態等を考慮して
建付減価は発生していないと判断した。

(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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	291,000	109.84	0.67	21,416,000

ア 再調達原価

建物本体に加え、太陽光発電システムも考慮して査定した。

ウ 現価率：

経過年数10年、経済的残存耐用年数20年、残価率5%とした定額法と観察減価法（保守管理の状態 -2%）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現 価 率} = [0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{20}{10 + 20}] \times (1 - 0.02) \div 0.67$$

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、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	7,117,000	0.50	法定地上権	3,559,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権、その範囲は敷地全体に及ぶと判定し、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	7,117,000	-3,559,000	1.0	1.0	0.6	2,130,000
2	21,416,000	+3,559,000	1.0	1.0	0.6	14,990,000
一括価格 (合計)						17,120,000

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〔高松－47〕

所 在：高松市新田町字若宮甲2608番7外
価 格：37,900円/m²
位 置：JR高徳線「屋島」駅の南西方約2km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：264m²
供給処理施設：水道
接面街路：東6m市道
用途指定等：都市計画区域内（非線引）
用途指定なし（建蔽率60%、容積率100%）
地域の概要：農地が多い農家、一般住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,794,192円
物件2 8,611,810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 建物図面写 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
高松市役所『高松都市計画図』
S = 1 : 10,000



対象物件

地価公示地
高松-47

最寄駅

N



新川大橋

百石ポンプ

方道
江屋島
四線

古高松中学校

古高松南小学校

新田町

敷池

敷池

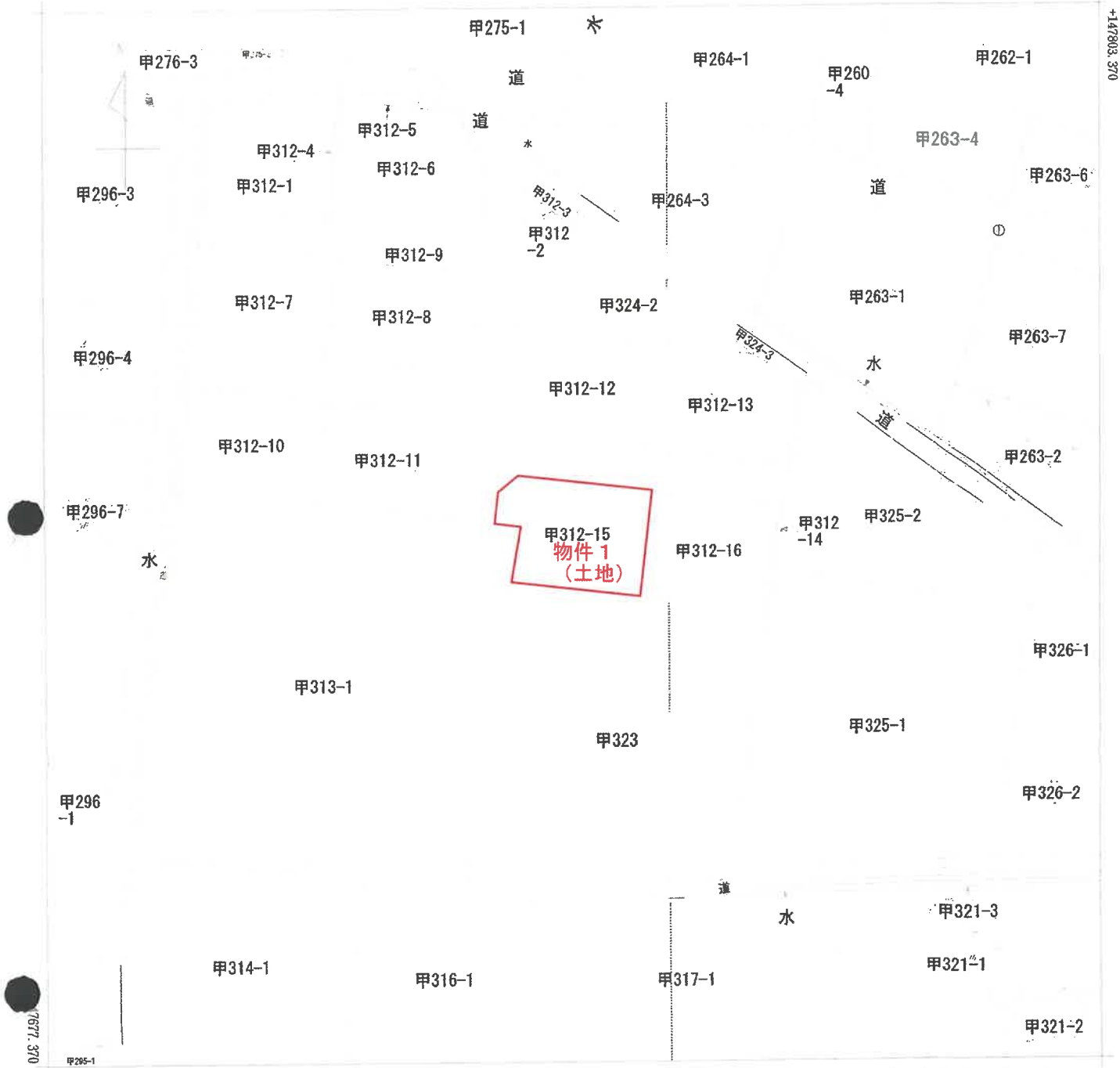
8

公図写

(座標値種別：図上測定)

+55209.922

+147803.370



+55084.922

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
新田町

請求部分	所在 高松市新田町字堀江		地番 甲312番15	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号 IV
作成年月日	昭和45年11月		備付年月日(原図)	昭和47年9月25日
分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
補記事項				

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(高松法務局管轄)

令和8年1月16日

東京法務局台東出張所

登記官

地図整理番号：M10396

(1/1)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成28年3月29日

令和8年3月4日 高松法務局

地積測量図 1/3

地番 甲312-1 甲312-4~甲312-16
土地の所在 高松市新田町字堀江

地番	面積	距離	備考
甲312-1	13.85	63-65-66	
甲312-2	20.04	89-97-12	
甲312-3	29.42	73-25-50	
甲312-4	30.76	53-12-16	
甲312-5	32.66	56-01-08	
甲312-6	2.98	54-39-49	
甲312-7	13.40	14-41-59	
甲312-8	20.34	39-39-40	
甲312-9	15.50	45-12-11	
甲312-10	13.96	43-05-44	
甲312-11	8.22	25-40-19	
甲312-12	23.84	4-38-40	
甲312-13	34.88	12-01-55	
甲312-14	41.46	4-02-23	
甲312-15	42.81	44-54-54	
甲312-16	34.42	49-06-50	
甲312-17	22.82	49-00-56	
甲312-18	30.35	45-45-11	
甲312-19	32.45	45-37-27	
甲312-20	30.62	47-27-26	
甲312-21	39.07	34-00-34	
甲312-22	46.59	15-31-35	
甲312-23		23-24-08	
甲312-24		20-27-44	
合計	2816.4207990 m ²		

座標面積一覽表

地番	面積	距離	備考
甲312-1	205.85		
甲312-2	7.82		
甲312-3	11.87		
甲312-4	231.49		
甲312-5	201.60		
甲312-6	199.62		
甲312-7	715.75		
甲312-8	198.82		
甲312-9	190.03		
甲312-10	211.35		
甲312-11	206.47		
甲312-12	21.97		
甲312-13	208.69		
甲312-14	165.92		
甲312-15			
甲312-16			
合計	2816.4207990 m ²		



申請人

作成者

縮尺 1/500

地積測量図写

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成28年3月29日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
令和8年3月4日 高松法務局

地番 甲312-1 甲312-4~甲312-16
土地の所在 高松市新田町字堀江

地積測量図 3/3

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(5)甲312-10	C35	(金属プレート)	147755.683	55118.186	16.38	P19 - C35
	P19	(金属板)	147755.580	55101.910	4.52	A3 - P19
	A93	(金属板)	147754.051	55118.542	7.70	S29 - A93
	S29	(金属板)	147745.465	55100.622	16.25	P20 - S29
	P20	(金属板)	147744.521	55118.768	12.22	C35 - P20
倍面積						397.659008 m ²
面積						198.829040 m ²
地積						198.82 m ²

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(9)甲312-11	C33	(コーナート)	147752.655	55124.204	3.00	C34 - C33
	C34	(コーナート)	147755.422	55132.422	14.33	C35 - C34
	C35	(金属プレート)	147755.683	55118.186	12.22	P20 - C35
	P20	(金属板)	147744.521	55116.768	16.45	P21 - P20
	P21	(金属板)	147745.514	55133.112	10.10	C33 - P21
倍面積						308.057046 m ²
面積						199.035230 m ²
地積						199.03 m ²

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(6)甲312-12	P29	(金属板)	147762.211	55157.618	16.95	P30 - P29
	P8	(金属プレート)	147765.187	55140.774	10.47	C32 - P8
	C32	(金属プレート)	147754.766	55199.567	3.01	C31 - C32
	C31	(コーナート)	147752.708	55141.437	14.83	C30 - C31
C28	(金属プレート)	147750.703	55155.172	12.99	P29 - C28	
	(金属プレート)	147750.703	55155.172	12.99	P29 - C28	
倍面積						422.715764 m ²
面積						211.357820 m ²
地積						211.35 m ²

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(5)甲312-13	P3	(金属プレート)	147761.864	55169.214	11.67	P29 - P3
	P29	(金属板)	147763.311	55157.618	12.69	C30 - P29
	C28	(金属プレート)	147750.703	55155.172	15.78	C4 - C28
	C4	(金属板)	147748.705	55172.848	9.46	P25 - C4
P25	(金属板)	147758.093	55174.425	6.43	P29 - P25	
	(金属板)	147758.093	55174.425	6.43	P29 - P25	
倍面積						412.954938 m ²
面積						206.477490 m ²
地積						206.47 m ²

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(5)甲312-14	P2	(金属プレート)	147752.557	55175.166	0.91	P25 - P2
	P25	(金属板)	147758.093	55174.428	9.46	C4 - P25
	C4	(金属板)	147748.705	55172.848	4.90	C3 - C4
	C3	(金属板)	147744.028	55172.038	7.77	C2 - C3
	C2	(金属板)	147736.389	55170.725	5.88	P24 - C2
P24	(金属板)	147731.053	55163.851	0.80	S24 - P24	
	(金属板)	147730.949	55170.652	6.35	S24 - P24	
	(金属板)	147730.949	55170.652	6.35	S24 - P24	
S24	(金属板)	147736.230	55171.821	21.63	P2 - S24	
	(金属板)	147736.230	55171.821	21.63	P2 - S24	
倍面積						43.945179 m ²
面積						21.9725895 m ²
地積						21.97 m ²

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(5)甲312-15	C27	(金属プレート)	147745.784	55155.783	15.99	C30 - C27
	C29	(コーナート)	147747.624	55140.872	3.00	C30 - C29
	C30	(コーナート)	147745.780	55138.513	3.76	P22 - C30
	P22	(金属板)	147742.015	55138.083	2.97	S31 - P22
	S31	(金属板)	147741.657	55141.041	0.12	S32 - S31
S32	(金属板)	147741.627	55141.162	6.77	S33 - S32	
	(金属板)	147734.916	55140.251	15.13	P23 - S33	
P23	(金属板)	147732.958	55155.254	15.13	P23 - P23	
	(金属板)	147732.958	55155.254	15.13	P23 - P23	
倍面積						417.398867 m ²
面積						208.694035 m ²
地積						208.69 m ²

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(5)甲312-16	C3	(金属板)	147744.028	55172.039	15.37	C27 - C3
	C27	(金属プレート)	147745.784	55155.783	12.91	P23 - C27
	P23	(金属板)	147742.015	55165.284	14.72	P24 - P23
	P24	(金属板)	147731.053	55169.851	5.38	C2 - P24
C2	(金属板)	147736.389	55170.725	7.77	C3 - C2	
	(金属板)	147736.389	55170.725	7.77	C3 - C2	
倍面積						391.682737 m ²
面積						195.839395 m ²
地積						195.82 m ²

*公式 $A = 1/2 \Sigma (X2 - X1) (Y1 + Y2)$

作成者

申請人

縮尺 1

地積測量図写

A3版をA4版に縮小

建物図面写 各階平面図写

登記年月日：平成28年7月25日

公用

令和8年3月4日
高松法務局

これは図面に記載されている内容を証明するに備えられたものである

各階平面図

家屋番号 312-15

建物の所在 高松市新田町字堀江甲312番地15

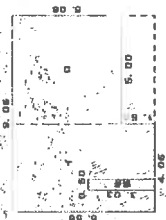
1階



求積表

6.567 x 9.06 = 59.4336
床面積 59.43 m²

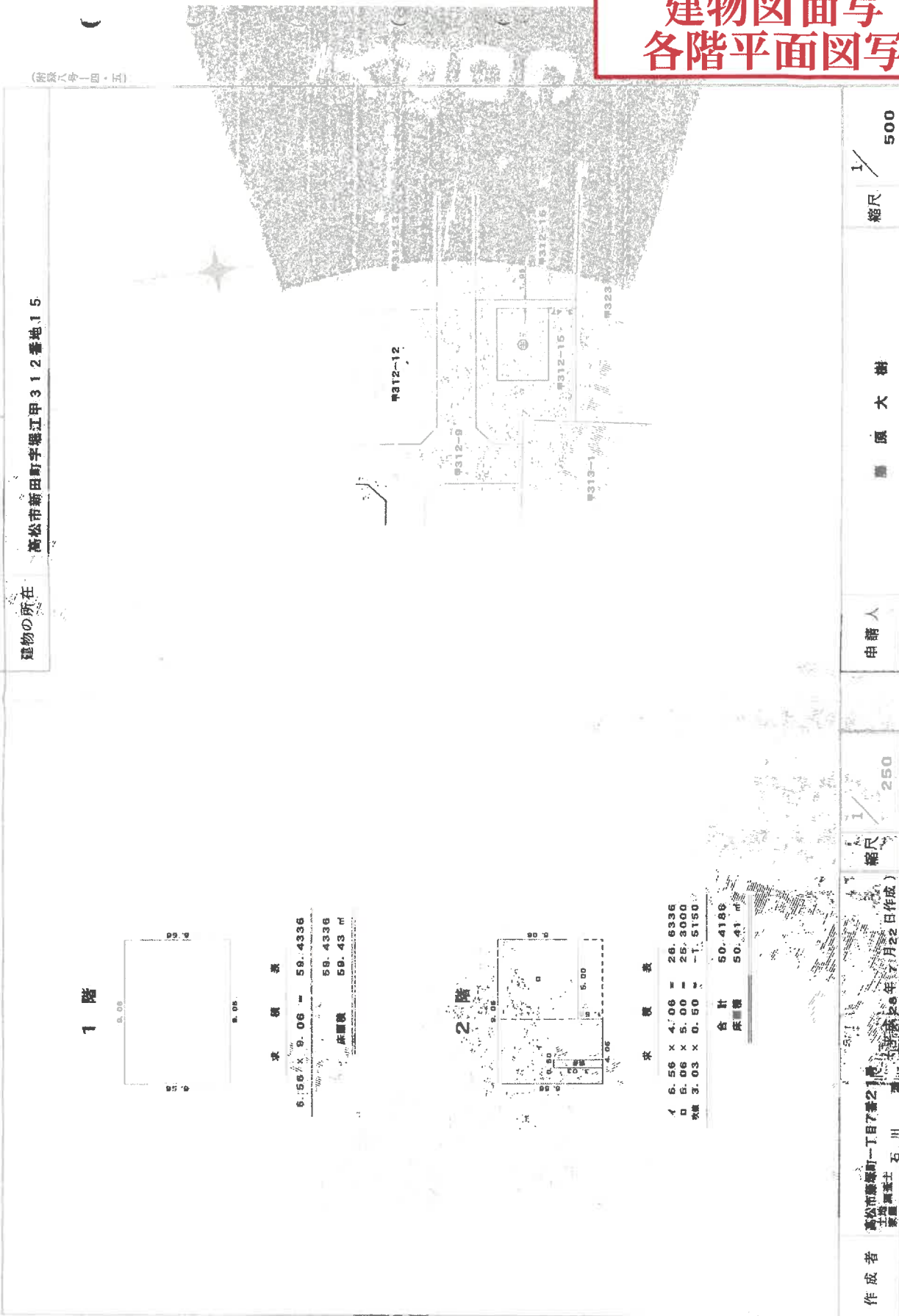
2階



求積表

1 6.56 x 4.06 = 26.6336
2 5.06 x 5.00 = 25.3000
枚数 3.03 x 0.50 = 1.5150

合計 50.4186
床面積 50.41 m²



作成者 高松市藤原町一丁目7番21 藤原屋 石川 雄二 (平成28年7月22日作成)

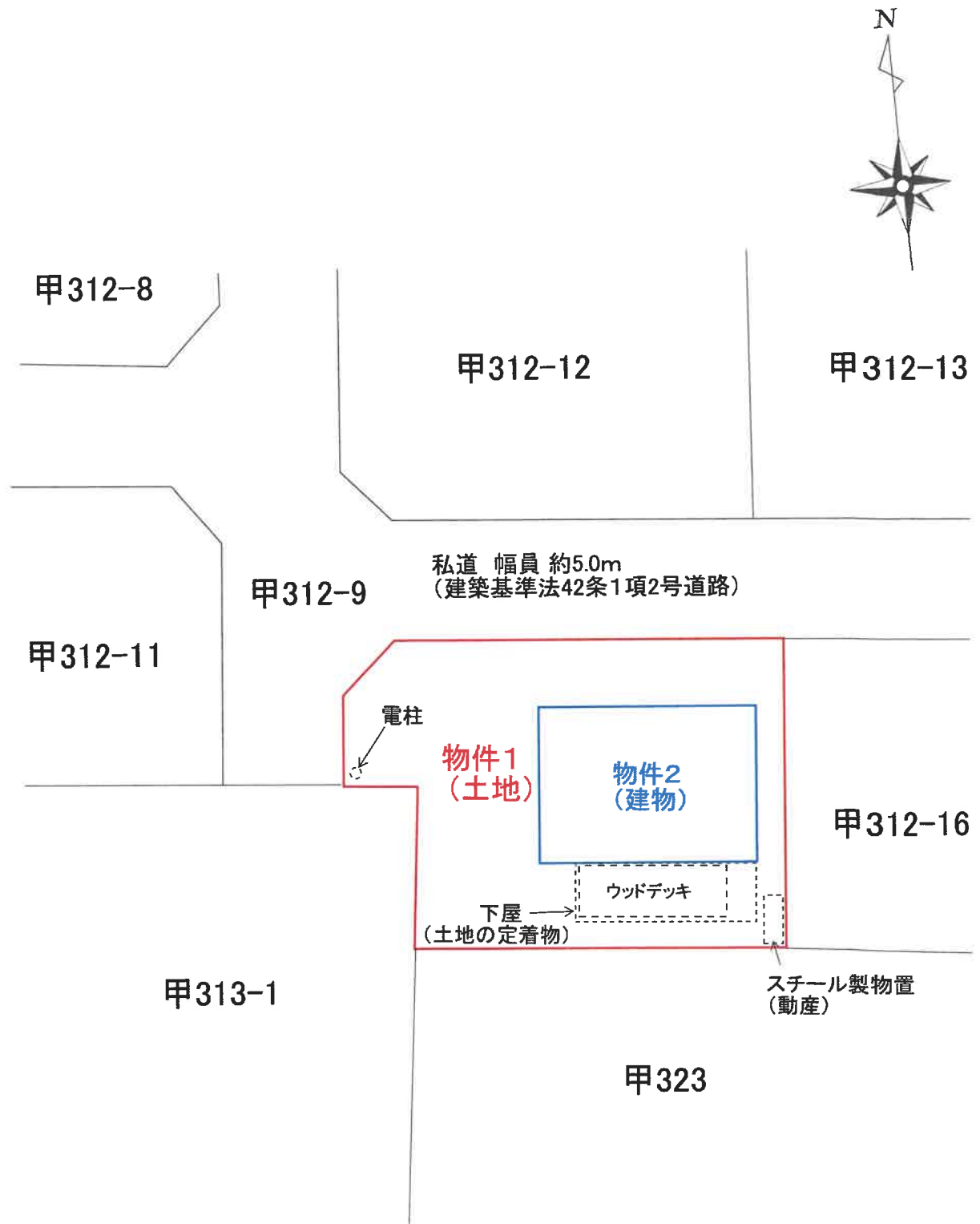
縮尺 1/250

申請人 藤原大樹

縮尺 1/500

(香川県工務家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図（概略）



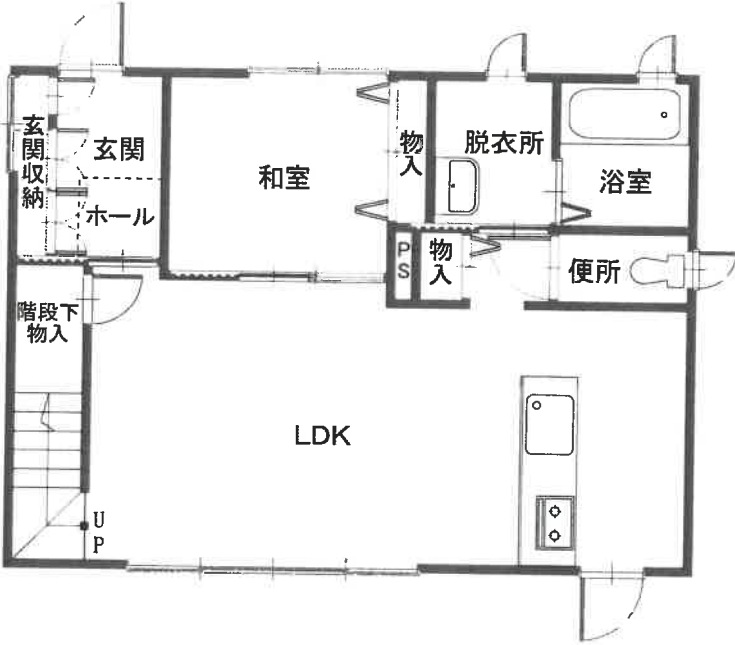
(注) 概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

(S=1:250)

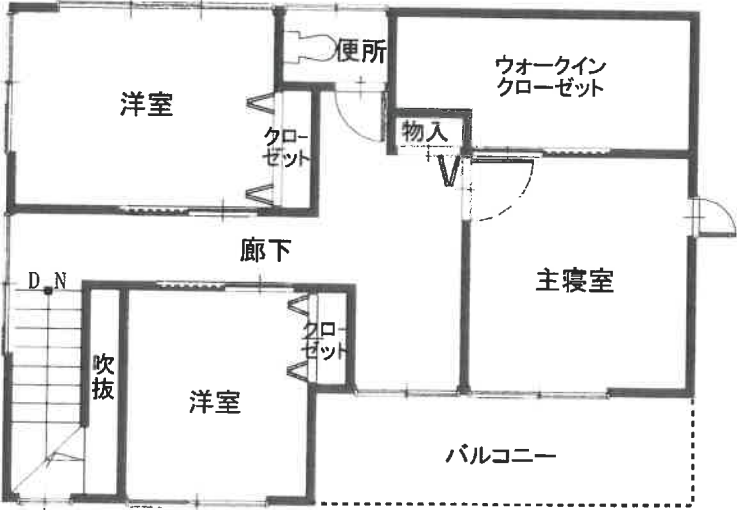
建物間取図 (概略)
物件 2



1階部分



2階部分



(注) 概略図であり詳細については相違する可能性がある。