

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月31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 8月21日 午前 8時30分から 令和 8年 8月28日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 2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 9月16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 9月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 9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 7月31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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	6,002,000 4,801,600	一括	1,200,400	75,160	0
1	972,000				
2	428,000				
3	1,000				
4	4,601,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高松市岡本町字中山 |
| | 地 番 | 1 5 0 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 7 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市岡本町字中山 |
| | 地 番 | 1 5 2 1 番 9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 7 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高松市岡本町字中山 |
| | 地 番 | 1 5 2 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 0 . 0 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 高松市岡本町字中山 1 5 0 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 5 0 5 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 5 0 平方メートル
2 階 5 9 . 5 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 6月26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

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1, 4】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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」を御覧ください。

- 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 | 高松市岡本町字中山 |
| | 地 番 | 1 5 0 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 7. 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市岡本町字中山 |
| | 地 番 | 1 5 2 1 番 9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 7 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高松市岡本町字中山 |
| | 地 番 | 1 5 2 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 0. 0 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 高松市岡本町字中山 1 5 0 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 5 0 5 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 5 0 平方メートル
2 階 5 9. 5 0 平方メートル |



令和8年(ケ)第1号
令和8年2月2日受理
令和8年2月24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 | 高松市岡本町字中山 |
| | 地 | 番 | 1 5 0 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 2 7. 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高松市岡本町字中山 |
| | 地 | 番 | 1 5 2 1 番 9 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 7 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 高松市岡本町字中山 |
| | 地 | 番 | 1 5 2 1 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 0. 0 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 高松市岡本町字中山 1 5 0 5 番地 2 |
| | 家屋 | 番号 | 1 5 0 5 番 2 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 5 9. 5 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 9. 5 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高松市岡本町1505番地2		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある [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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高松市岡本町字中山1521番9、同番12（登記簿上の所在）
土地	物件2、3
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2、3） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 物件2、3の土地は、公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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
■A(債務者兼所有者)	1 私は本件物件の債務者兼所有者です。現在は、妻と二人で居住しています。 2 本件物件2、3は、物件1土地上に物件4を建てるために、市道との間に進入路が必要なので購入しました。物件2、3の通行及び利用に関しては、平成28年11月15日付けで当該道路の利用者3者間で、承諾書を作成しました。その内容は、道路の通行、上水道管利用、排水本管・枝管及び排水桝の利用及びそれらの維持管理費用の負担についてです。なお、この承諾書の内容は、3者の承継人にも効力が及ぶものとしています。また、物件1と周囲の土地との境界は、ブロック塀やコンクリート基礎のような物があるため明確です。 3 物件4は、新築当時は風呂の給湯はガスでしたが、2、3年後に太陽光発電パネルを屋根3面に取り付け、エコキュートに変更しました。台所はIHクッキングヒーターで、電化住宅にしました。その後、エコキュートが壊れたため、現在は四電エナジーサービス株式会社で、エコキュートのみリースしています。なお、食洗器も壊れたため、新しいものに交換しました。太陽光発電パネルについては、オリコでローンを組みましたが、あと1年くらいでローンの支払いが終了すると思います。売電収入もあり、私としては太陽光発電パネルも建物とセットで売却することで差支えありません。建物は、経年相応の傷みはありますが、雨漏りもなく、不具合なところはありません。 4 本件所在地は、下水道が整備されていないため、浄化槽を設置しています。水路の利用料として、毎年12月ころ、年額2,000円を自治会に集金されています。その他、井出さらいの協力依頼もあります。
■四電エナジーサービス株式会社担当者	1 本件物件には、令和7年9月20日から10年間、エコキュートをリースしています。月額料金は5,500円です。 2 本件物件の買受人は、継続利用、撤去依頼の場合にも当社に連絡いただきたいと思っています。
■小田奈良須両池土地改良区岡本支部長	1 本件物件付近は、当土地改良区の管轄になります。 2 浄化槽を設置して、水路に放流している場合には、水路利用料として、年間2,000円を徴収しています。なお、井出さらいの協力は、各水利組合が依頼し、罰則などを取り決めていると思いますが、当支部とは関係ありません。 3 本件物件の買受人は、名義変更等の手続が必要になるかも知れませんが、当土地改良区まで連絡いただきたい。
■高松市役所建築指導課担当者	本件物件1～3については、農道により敷地が分断されているため、建築基準法上の道路に接道していません。そのため、農道管理者の承諾を受けて、建築基準法43条但書(平成20年当時)の許可を受け、2階建ての一戸建て住宅を新築されている事案だと思われます。現行でいうと、建築基準法43条2項2号の許可基準3-2に該当する事案だと思っています。今後、建物を建て替える場合には、同様の手順により、許可を受ける必要がありますが、必ず許可になるというわけではないのでその点留意しておいていただきたい。
■株式会社オリエンテーションコーポレーション担当者	本件物件の太陽光発電パネルについて、当社での契約の有無等は回答できませんが、一般論として当社が所有権留保の主張はしないと思います。

(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 本件土地は非線引都市計画区域内に存在している。本件物件1～3については、農道により敷地が分断されており、建築基準法上の道路に接道していないため、建築基準法43条但書（現行43条2項2号）の許可を受けている。なお、農道は物件1への出入りのために一部通行に供されているが、高松市によると、当該部分の通行について占用許可は不要であるとのことである。ただし、既設の上水道の給水管（個人管）が埋設されているようであるが、給水管の補修等を行う場合には占用許可が必要とのことである。また、高松市役所建築指導課担当者によると、「今後、建物を建て替える場合には、同様の手順により、許可を受ける必要がありますが、必ず許可になるというわけではないのでその点留意しておいていただきたい。」とのことであった。
 - 3 物件1土地と周囲の土地との境界については、現況上明らかである。14条1項地図及び地積測量図は存在している。物件2土地と周囲の土地との境界は、東側（1521-10）との境界を除いて、現況上明らかである。物件3土地の範囲は、現況上判然としなかった。また、物件1南東側にはカーポート（土地定着物）が設置され、東側には下屋（土地定着物）が存在している。また、北東側には物置（動産）が2基設置されている。
 - 4 物件2、3及び目的外土地（1521-8、1521-10、1521-13、1505-7）の通行、利用については、接面する土地の所有者3名において、次の概要の承諾書を作成している。
 - (1) 互いが所有する不動産の通行に関し、3者及びその関係者が通行することに同意する。
 - (2) **A**所有地内に埋設された上水道管を、3者の関係者が使用することに同意する。**A**は自己所有地内に埋設された上水道管の永代設置に同意する。
 - (3) 3者は、互いが所有する不動産に埋設された排水本管・枝管及び排水枳を、3者が互いに利用することに同意する。
 - (4) 道路構造物（アスファルト等）、上水道管・排水本管・枝管及び排水枍の維持管理は、3者が行うものとし、維持管理に要する費用は各人が均等に負担する。
 - (5) 本承諾書は、3者の売買等による特定承継人及び相続による一般承継人に対しても、その効力が及ぶ。
 - 5 本件物件付近は、下水道対象外の地域であり、浄化槽を設置している。関係人の陳述等にあるとおり、年間2,000円の水路利用料の徴収があり、買受人は、名義変更等の手続のため、小田奈良須両池土地改良区に連絡する必要がある。
 - 6 物件4建物については、経年（築後約17年経過）劣化が認められる。給湯はエコキュート、台所はIHクッキングヒーターで、太陽光発電パネルが屋根3面に設置されており、電化住宅である。食洗器は壊れたため、交換しているようである。四電エナジーサービス株式会社担当者によると「本件物件には、令和7年9月20日から10年間、エコキュートをリースしています。月額料金は5,500円です。本件物件の買受人は、継続利用、撤去の場合にも当社に連絡いただきたいと思います。」とのことであった。なお、太陽光発電パネルについては、**A**によると、オリコでローンを組み、あと1年くらい残っているとのことである。株式会社オリエントコーポレーションに契約の有無等を確認したが、回答できないとのことであったが、「一般論として当社が所有権留保の主張はしないと思います。」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8年2月2日(月) 16:20-16:30	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2月3日(火) 9:10-9:20	高松法務局	周辺土地調査等
令和8年2月3日(火) 10:00-10:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、接道外観等調査、Aの妻から聴取
令和8年2月4日(水) 11:15-11:35	高松市役所	公法上の規制等調査
令和8年2月13日(金) 14:00-15:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、評価人同行、Aから聴取
令和8年2月16日(月) 16:05-16:15	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2月16日(月) 16:20-16:30	当庁	小田奈良須両池土地改良区岡本支部長から聴取(電話)
令和8年2月19日(木) 13:05-13:30	高松市役所	公法上の規制等調査

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在であったが施錠されていなかったため、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

※ 公図に基づく概略図であり、
現況と相違する可能性がある。



1505-4
(鉄軌道)

スチール製
物置 (動産)

物件 1
(土地)

物件 4
(建物)

電柱

カーポート
(土地の定着物)

1504-3

下屋 (テラス屋根)
(土地の定着物)

物件 3
(土地)

里道 (法定外公共物)
(建築基準法外の道路) 幅員約1m

1521-7

1521-13

1521-6

1521-11

1523-1

1521-1

1521-8

物件 2
(土地)

1521-10

1521-5

1523-2

1521-4

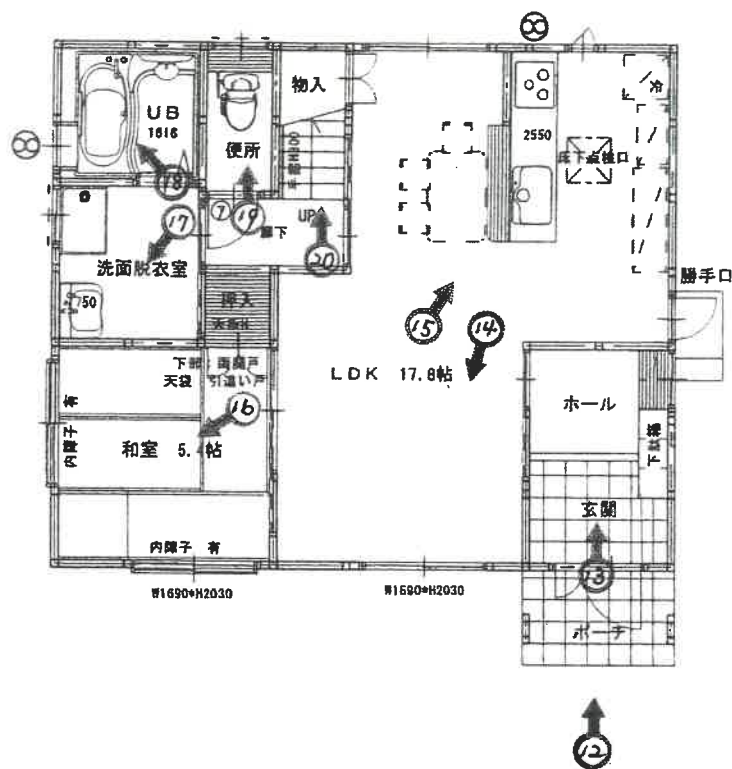
1523-3

市道 (岡本町20号線) 幅員約3m
(建築基準法42条2項道路)

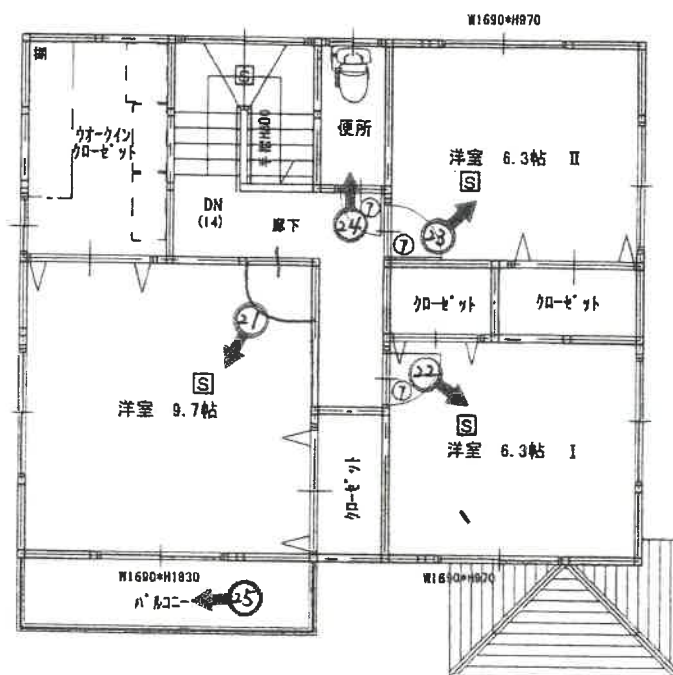
写真撮影位置・方向 (S=1:250)

建物間取図 (概略) 物件 4

1 階部分



2 階部分



(注) 設計図書の図面であり、間取りは概ね一致を確認したが
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

(S=1:100)

1



本件物件の外観

2



物件1 南東側の状況

3



物件 1 西側の状況

4



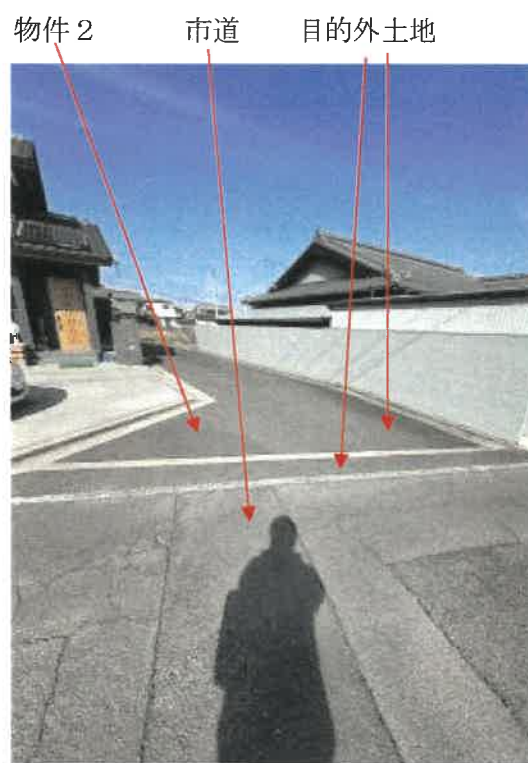
物件 1 北西側の状況

5



物件 1 北東側の状況

6



物件 2 南側の状況

7

物件 2 物件 1 目的外土地



物件 2 西側の状況

8

物件 1 里道 物件 3 物件 2



物件 2 北側の状況

9



物件 3 南側の状況

10

物件 3



物件 3 北西側の状況

11



物件3 東側の状況

12



物件3 玄関付近の状況

13



物件3 玄関内の状況

14



物件3 1階LDKの状況

15



物件3 1階台所付近の状況

16



物件3 1階和室の状況

17



物件3 1階洗面脱衣所の状況

18



物件3 1階浴室の状況

19



物件3 1階トイレの状況

20



物件3 階段の状況

(18 枚目)

21



物件 3 2階南西側洋室の状況

22



物件 3 2階南東側洋室の状況

23



物件3 2階北東側洋室の状況

24



物件3 2階トイレの状況



物件3 バルコニーの状況

令和8年（ケ） 第 1 号
令和8年2月13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

評価人 不動産鑑定士

鳥 飼 和 彦

第1 評価額

一括価格	
金6,002,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金972,000円
物件2（土地）	金428,000円
物件3（土地）	金1,000円
物件4（建物）	金4,601,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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乃至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	高松市岡本町字中山 1505番2 宅地 327.06㎡	同左
2	所在地 地積	高松市岡本町字中山 1521番9 公衆用道路 72㎡	同左
3	所在地 地積	高松市岡本町字中山 1521番12 公衆用道路 0.08㎡	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高松市岡本町字中山1505番地2 1505番2 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 59.50㎡ 2階 59.50㎡	同左
番号	特記事項		
2・3	物件2土地周囲の土地との境界は、東側土地（1521番10）との境界を除いて、現況上明らかである。物件3土地は、現況上判然としない。		

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乃至3）

位 置 ・ 交 通	琴電琴平線「岡本」駅の北東方約270m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象物件は高松市の南西部、「奈良須池」北側の集落地域に所在する。近隣地域は、主として新旧の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域を形成しているが未利用地も散見される。周辺は同様の戸建住宅のほか、農地や小規模住宅団地見られる。	
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 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 60% 100% — 特定用途制限地域（一般・環境保全型）
画 地 条 件	面 積：399.14㎡（公簿地積合計） 間 口：約5m 奥 行：約65m（物件2、3を含む一体画地） 形 状：不整形（旗竿地） 地 勢：平坦地	
接面道路の状況	南側：幅員約3m舗装市道（岡本町20号線） ※ 物件4の建築許可は上記市道を接道要件としたものではない。 ※ 物件1乃至3を一体とした画地を前提に評価を行った。 ※ 下記「特記事項」を参照されたい。	
土地の利用状況及 び隣地の状況等	・ 物件1は物件4（建物）等の敷地として利用されている。物件2、3は物件1への進入路部分（敷地延長）として利用されている。 ・ 隣地は一般戸建住宅、鉄軌道用地、暗渠水路等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：有 ガ ス 配 管：無 下 水 道：無	
特 記 事 項	・ 物件1と物件2、3の間に里道（法定外公共物）が介在し画地は分断されているが、本件では一体画地として評価を行った。 ・ 高松市役所建築指導課によれば、物件1は建築基準法上の道路に接道していないため建築基準法第43条但書（現行法では第43条2項2号）の許可を受け、それにより物件4建物が建築されたと思われるとのことである。 ・ 当該里道部分は物件1への出入りのため通行の用に供されている。高松市に照会したところ、当該部分の通行について占用許可は不要であるとのことである。既設の上水道の給水管（個人管）が埋設されているようであるが、給水管の補修等を行う場合は占用許可が必要とのことである。 ・ 物件2、3及び目的外土地（1521番10、1521番8、1521番13、1505番7）の通行、管理等については、接面する土地の所有者3名において承諾書が作成されており、物件が売買等された場合の特定承継人等にも及ぶ旨が記されている。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： ヒアリング、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20年10月1日新築 経 過 年 数 ：約17年 経済的残存耐用年数 ：約8年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス 天 井：クロス 等 床 ：フローリング、畳 等 設 備：太陽光発電システム（最大出力：4kw）ほか その他：オール電化住宅
床面積（現況）	1階 59.50㎡ 2階 59.50㎡ 延床面積：119.00㎡
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	中品等
保守管理の状態	普通 ・15年程前に太陽光発電設備を後付けで設置。 （債務者兼所有者の陳述による）
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	・経年（築後約17年経過）劣化が認められる。 ・エコキュート、食洗器は交換されているようである。また、エコキュートに関しては四電エナジーサービス株式会社よりリースされている。（詳細は「現況調査報告書」を参照されたい） ・太陽光発電システムについては、株式会社オリエントコーポレーションでローンが組まれており残債がある状態である。（詳細は「現況調査報告書」を参照されたい） ・浴室乾燥機は故障している。 ・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、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。

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乃至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/㎡) 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	16,300	0.76	327.06	1.00	4,052,000
2	16,300	0.76	72.00	1.00	892,000
3	16,300	0.76	0.08	1.00	1,000
合 計					4,945,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高松（県） -37

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/138 \div 16,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 +15% (1.15) 環境条件 +20% (1.20)

相乗積： $1.15 \times 1.20 \div 1.38$

イ 個別格差：形状 -20% (0.80)、

敷地延長部分の利用制限等による減価 -5% (0.95)

相乗積： $0.80 \times 0.95 \div 0.76$

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	181,500	119.00	0.35	7,559,000

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。

なお、太陽光発電システムは価値無しと判断した。

ウ 現価率：

経過年数17年、経済的残存耐用年数8年、残価率5%とした定額法と観察減価法（減価なし）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現 価 率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{8}{17 + 8} \right] \times (1 - 0.00) \div 0.35$$

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,052,000	0.50	法定地上権	2,026,000

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	4,052,000	-2,026,000	1.0	0.80	0.6	972,000
2	892,000	—	1.0	0.80	0.6	428,000
3	1,000	—	1.0	0.80	0.6	1,000 ※
4	7,559,000	+2,026,000	1.0	0.80	0.6	4,601,000
一括価格（合計）						6,002,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：法定外公共物（里道）が介在する画地であること、進入路部分は他の所有者と共同で使用・管理すること、太陽光発電システムの所有権が判然としないこと等を総合的に勘案して、減価を-20%と判定した。

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。

※ 物件3については備忘価格として1,000円とした。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等〔高松（県）－37〕

所 在：高松市川部町字中田井1512番2
価 格：22,600円/㎡
位 置：琴電琴平線「岡本」駅の東方約2.1km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：382㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北4.2m 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：一般住宅、農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,907,890円
物件2 0円
物件3 177円
物件4 4,625,142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『都市計画図』
S=1:10,000

対象物件

最寄駅

奈良須池

土庄橋

地価調査基準地
高松(県)-37

N

57.4
鵜生池

小田池

大道池

香南町西庄

香南町池内

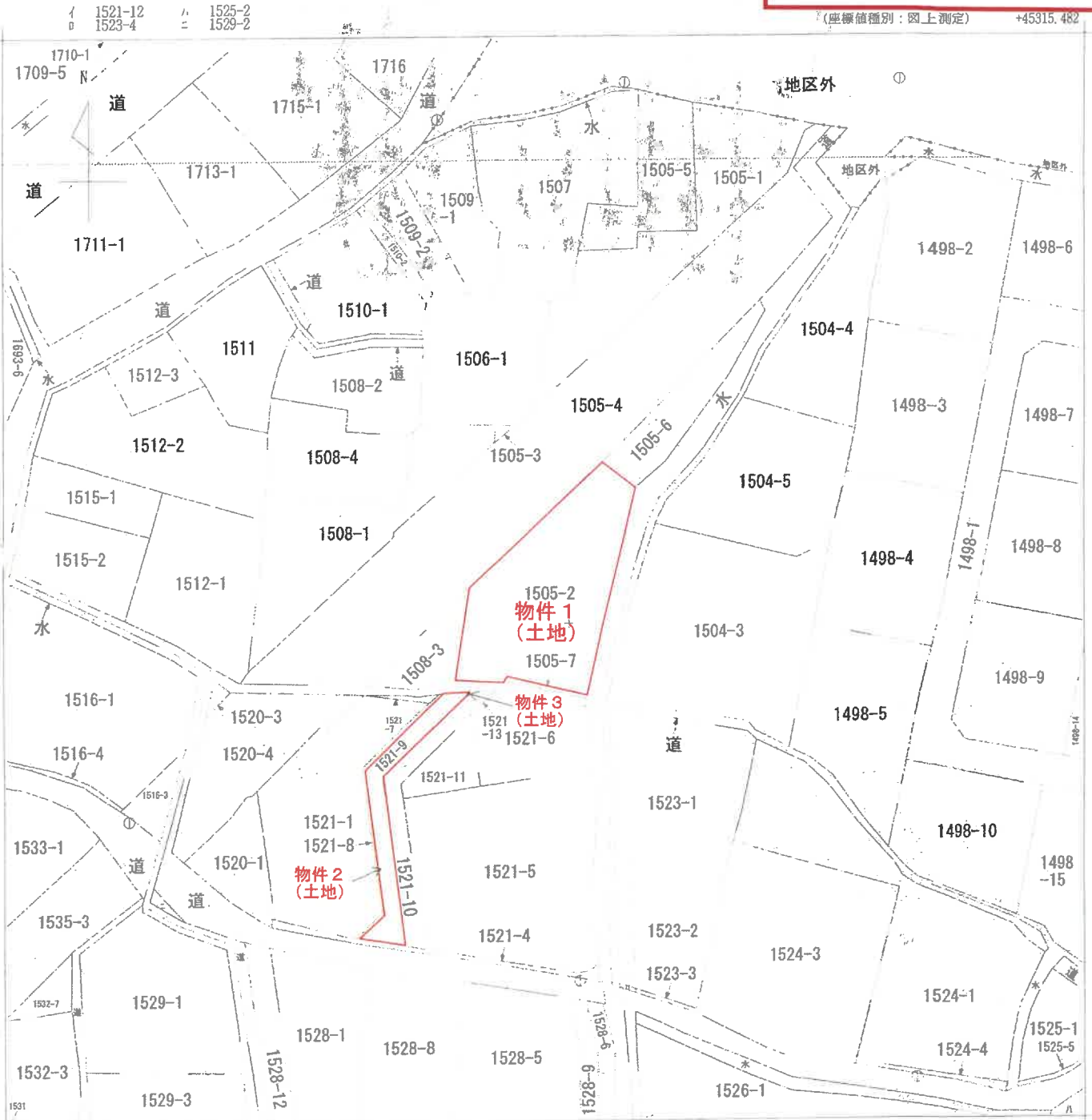
70.5

土地公図写

(座標値種別：図上測定)

+45315.482

+141241.291



+45190.482 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出

岡本町

請 求 部 分	所 在 高松市岡本町字中山					地 番	1505番2							
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲 三		座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅳ		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図	
作 成 年 月 日	昭和40年12月					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和41年6月18日					補 事 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月3日
高松法務局

請求番号：6-1
(1/1)

登記官

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成20年4月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月3日 高松法務局

登記官

請求番号：6-2

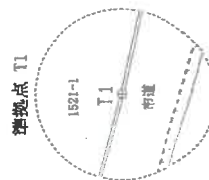
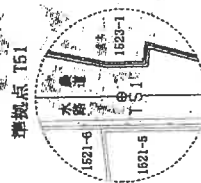
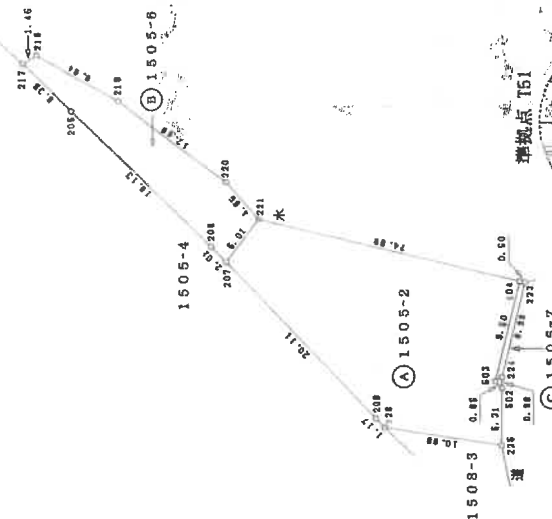
(1/2)

地積測量図写

地積測量図 2/1

地番 1505-2, 1505-6, 1505-7
土地の所在 高松市岡本町字中山

(所 属 八 分)



座標求積表【任意座標】

地番	No	標 高	X	Y	辺 長
A 1505-2	207	()	141181.932	45259.554	
	208	()	141177.838	45245.102	20.11
	226	()	141177.125	45244.249	1.17
	225	()	141166.968	45242.564	10.88
	502	()	141166.331	45247.875	5.31
	503	()	141166.937	45248.475	0.85
	504	()	141164.708	45257.716	9.50
	221	()	141188.898	45263.547	24.88
B 1505-6	207	()	141191.932	45259.554	5.01
		併面積	854.135654	m ²	
		面積	327.0683270	m ²	地積 327.06 m ²
		坪数	98.93		
	217	()	141210.909	45278.097	
	205	()	141206.270	45273.707	6.38
	206	()	141193.321	45261.010	18.13
	207	()	141191.932	45259.554	2.01
C 1505-7	221	()	141188.898	45263.547	5.01
	220	()	141191.932	45267.074	4.65
	219	()	141202.071	45274.667	12.86
	218	()	141208.653	45278.828	8.64
	217	()	141210.909	45278.097	1.45
		併面積	204.691984	m ²	
		面積	102.3459920	m ²	地積 102.34 m ²
		坪数	30.95		
D 1505-7	503	()	141166.937	45248.475	
	502	()	141166.331	45247.875	0.85
	224	()	141166.324	45248.860	0.98
	223	()	141164.217	45257.598	8.98
	504	()	141164.708	45257.716	0.50
	503	()	141166.937	45248.475	9.50
		併面積	9.946662	m ²	
		面積	4.9733310	m ²	地積 4.97 m ²

*公式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

(平成20年3月28日作成)

(香川県土地家屋調査士会用品)

A3版をA4版に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月3日 高松法務局

登記官

地積測量図写

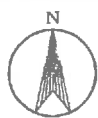
1/2

地積測量図

番 (1521-1)-7~11

土地の所在 高松市岡本町字中山

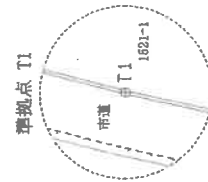
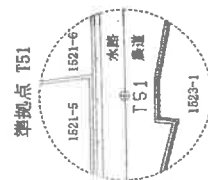
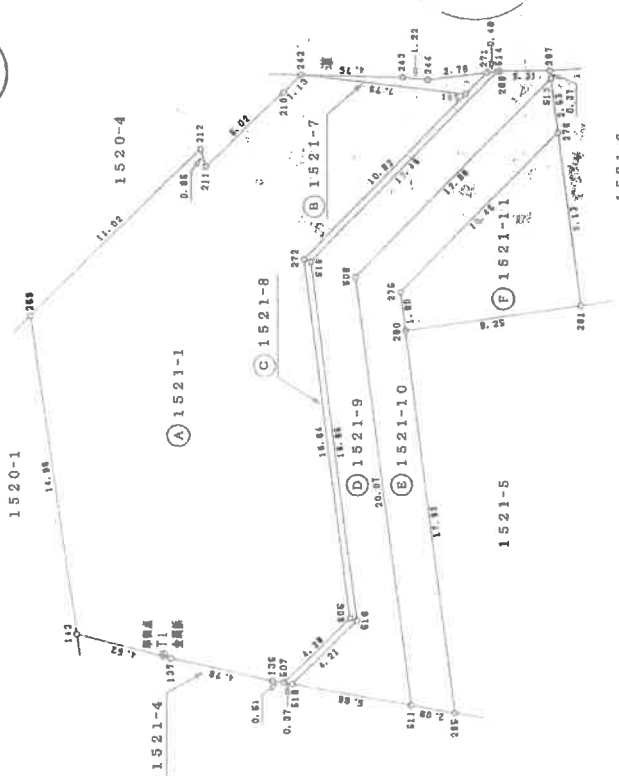
(附図八号)



座標求積表【任意座標】

地番	No	標高	X	Y	辺長
A) 1521-1	242	()	141164.877	45232.438	
	210	()	141164.055	45231.648	1.13
	211	()	141160.588	45228.013	5.02
	212	()	141161.413	45227.774	0.85
	269	()	141153.705	45219.889	11.02
	143	()	141138.896	45222.026	14.96
	137	()	141137.744	45226.400	4.52
	136	()	141136.697	45231.074	4.78
	507	()	141136.805	45231.582	0.51
	505	()	141139.549	45234.634	4.28
	272	()	141156.262	45232.558	16.84
B) 1521-7	501	()	141163.954	45240.174	7.79
	271	()	141164.948	45241.159	1.40
	244	()	141164.818	45238.409	2.76
	243	()	141164.728	45237.181	1.22
C) 1521-8	242	()	141164.877	45232.438	4.75
		倍面積	622.243515	m ²	地積
		坪数	311.121575	m ²	地積
		坪数	94.11		
	242	()	141164.877	45232.438	
	501	()	141163.954	45240.174	7.79
	271	()	141164.948	45241.159	1.40
	244	()	141164.818	45238.409	2.76
	243	()	141164.728	45237.181	1.22
	242	()	141164.877	45232.438	4.75
		倍面積	6.259172	m ²	地積
		坪数	3.1285860	m ²	地積
		坪数	0.94		
D) 1521-9	271	()	141164.948	45241.159	1.40
	501	()	141163.954	45240.174	7.79
	272	()	141156.262	45232.558	10.82
	505	()	141139.549	45234.634	16.84
	507	()	141136.805	45231.582	4.28
	518	()	141136.538	45231.950	0.37
	516	()	141139.436	45235.012	4.21
	515	()	141156.154	45232.875	16.85
	514	()	141165.006	45241.640	12.45
	271	()	141164.948	45241.159	0.48
		倍面積	20.142161	m ²	地積
		坪数	10.0710905	m ²	地積
		坪数	3.04		

*公式 $A=1/2E(X2-X1)(Y1+Y2)$



測量員
① TS1
金剛様

作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成20年3月28日作成)

(香川県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成20年4月2日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月3日 高松法務局

登記官

A3版をA4版に縮小

請求番号：6-16

(1/2)

地積測量図写

2/1

地積測量図

地番 1521-6, 1521-12, 1521-13

土地の所在 高松市岡本町字中山

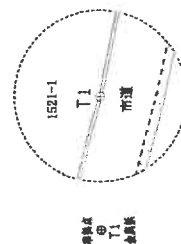
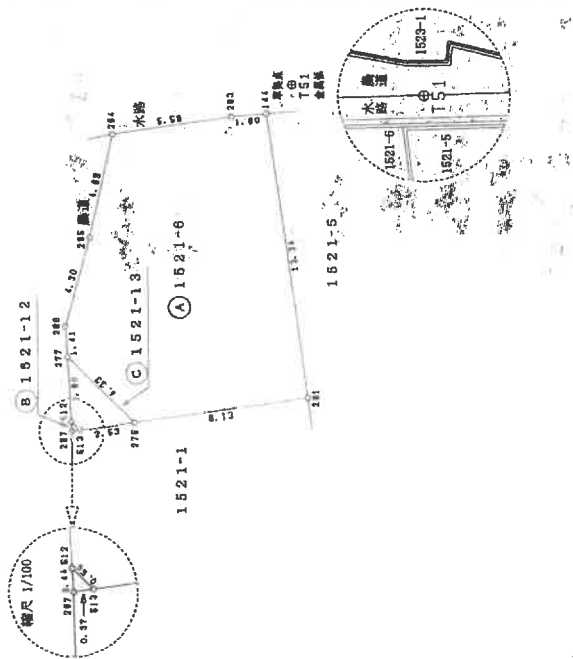
(図面は縮小)



座標求積表【任意座標】

地番	No	積算	X	Y	辺長
A 1521-6	276	()	141162.153	45244.449	
	281	()	141154.085	45245.484	8.13
	144	()	141155.920	45258.712	13.34
	283	()	141157.520	45258.595	1.60
	284	()	141163.062	45257.829	5.59
	285	()	141164.128	45253.062	4.89
	286	()	141165.308	45248.912	4.30
B 1521-12	277	()	141165.232	45247.497	1.41
	276	()	141162.153	45244.449	4.33
	併面積		248.564297	m ²	
	面積		123.2821485	m ²	123.28 m ²
C 1521-13	287	()	141165.044	45244.074	
	513	()	141164.669	45244.123	0.37
	512	()	141165.068	45244.518	0.56
	287	()	141165.044	45244.074	0.44
	併面積		0.167876	m ²	
C 1521-13	512	()	0.0838380	m ²	0.08 m ²
	513	()	0.02		
	512	()	141165.068	45244.518	
	513	()	141164.669	45244.123	0.56
	276	()	141162.153	45244.449	2.53
C 1521-13	277	()	141165.232	45247.497	4.33
	512	()	141165.068	45244.518	2.98
	併面積		8.796363	m ²	
C 1521-13	面積		4.8981815	m ²	4.89 m ²
	坪数		1.48		

*公 式 $A=1/2 \sum (X_2-X_1) (Y_1+Y_2)$



作成者

(平成20年3月28日作成)

申請人



縮尺 1/250

(香川県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成20年10月6日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月3日 高松法務局

登記官

建物図面写 各階平面図写

建物図面写
各階平面図写

家屋番号 1505番2

建物の所在 高松市岡本町字中山1505番地2

908658

各階平面図

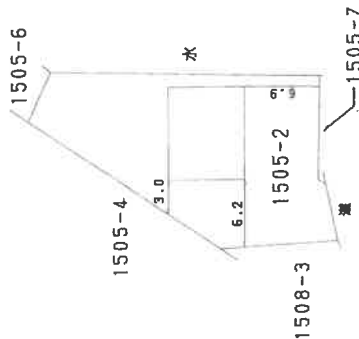
1階2階(各階別型)



求積式

$$\textcircled{\text{O}} 8.50 \times 7.00 = 59.5000$$

床面積 59.50㎡



作成者

0月1日作成)

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20年10月6日登記

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図（概略）

※ 公図に基づく概略図であり、
現況と相違する可能性がある。



1505-4
(鉄軌道)

スチール製
物置 (動産)

物件 1
(土地)

電柱

物件 4
(建物)

カーポート
(土地の定着物)

1508-3
物件 3
(土地)

下屋 (テラス屋根)
(土地の定着物)

1521-7

里道 (法定外公共物) 幅員約1m
(建築基準法外の道路)

1521-13

1521-6

1521-11

1523-1

1521-1

1521-8

物件 2
(土地)

1521-10

1521-5

1523-2

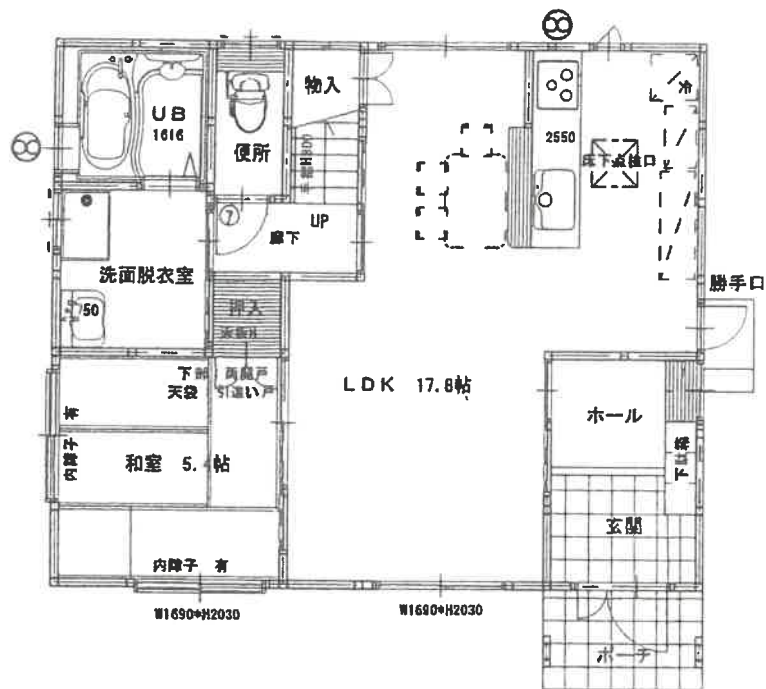
1521-4

1523-3

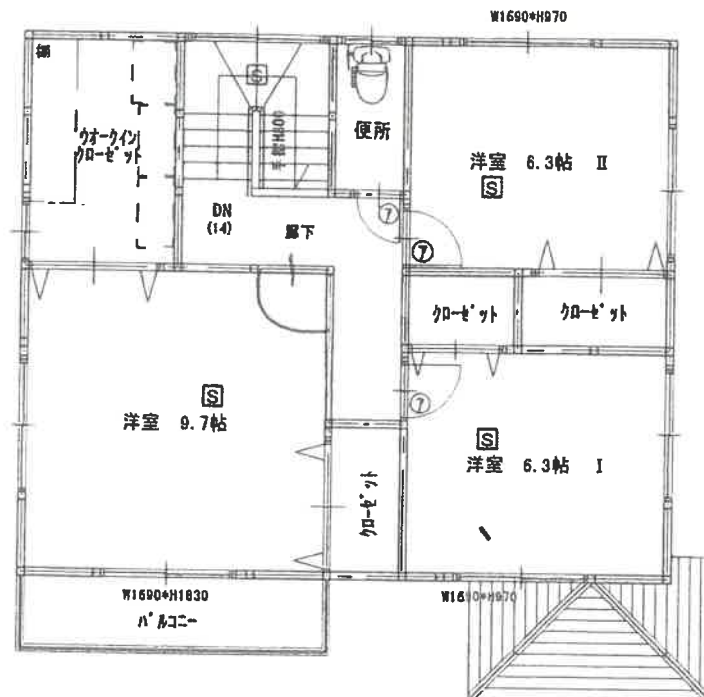
市道 (岡本町20号線) 幅員約3m
(建築基準法42条2項道路)

建物間取図 (概略) 物件 4

1 階部分



2 階部分



(注) 設計図書の図面であり、間取りは概ね一致を確認したが
詳細については相違する可能性がある。

(S=1:100)