

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 岡 河 優

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高松市三谷町字西三谷北 |
| | 地 番 | 5 0 4 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市三谷町字西三谷北 5 0 4 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 0 4 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 0 0 平方メートル
2 階 5 2 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 6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。

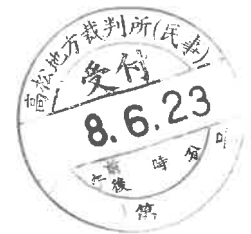


物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高松市三谷町字西三谷北 |
| | 地 番 | 5 0 4 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市三谷町字西三谷北 5 0 4 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 0 4 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4 . 0 0 平方メートル
2階 5 2 . 0 0 平方メートル |



令和8年(ケ)第37号
令和8年6月2日受理
令和8年6月23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 | 高松市三谷町字西三谷北 |
| | 地 番 | 5 0 4 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市三谷町字西三谷北 5 0 4 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 0 4 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 0 0 平方メートル
2 階 5 2 . 0 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	高松市三谷町5047番地1		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（ ）		
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2		
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（空き家） として占有している。 ☐ 「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

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、本件債務者兼所有者です。 2 私は、破産開始決定を受けており、破産管財人はBです。本件物件の鍵はBが所持していますのでBから借り受けてください。 3 本件物件は、本年1月まで賃貸していましたが、現在は空き家の状態です。物件2内に、家具が1つ残置されていますが、賃借人が所有権放棄した物で、現在は私の所有物ということになると思います。私も不要な物なので、適宜処分していただいてかまいません。 4 住宅の屋根と駐車場の屋根には、太陽光発電パネルを設置しています。駐車場の屋根の太陽光設備はもっぱら売電目的で設置した物で、住宅とはつながっていません。いずれも私の所有物ですが、土地建物と一緒に売却してもらって差支えありません。太陽光発電関係書類もBに渡しています。 5 本件物件の不具合は特にないと思います。以前、エコキュートの不具合があり、修理しました。
■B (A破産管財人)	1 私は、Aの破産管財人です。 2 本件物件の鍵は私が預かっていますので、売電関係書類と共に郵送します。なお、売電収入は現在Aの口座に入金され、それを管財人口座に振り込んでもらっていますが、今後管財人に直接入金できるようにする予定です。売電収入は、月額2, 3万円程度です。 3 太陽光発電設備は、いずれも不動産とともに競売事件の売却対象であると考えています。
■三郎池土地改良区西三谷北支部長	1 本件物件の水利関係は、当水利組合の管轄となります。 2 新たに浄化槽を設置する場合には、1人槽当たり1万円を負担していただいているが、既存の浄化槽を利用される場合には、水路利用料等の費用負担はありません。また、水路清掃の協力依頼もしていません。
■四国電力株式会社担当者	1 売電目的で設置された太陽光発電設備の名義変更手続については、四国電力送配電株式会社になります。 2 なお、住居の通電については、別途、当社へ連絡してください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■

- 1 受命物件の占有関係は、関係人の陳述等及び現況から、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は、北側を幅員約5mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に、南西側を幅員約5.7mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に、それぞれ接道している。
- 4 物件1の土地と周囲の土地との境界は、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している。物件1の北東側には、防草シートが敷かれて、南側とカーポート北側等には一部人工芝が敷かれていた。郵便受けのプラスチック部分が破損しており、雨天時には郵便物が濡れてしまっていた。

物件1北西側には、カーポート（土地定着物）が設置されており、その屋根にはもっぱら売電用の屋根一体型の太陽光発電設備が設置されている。カーポートの側面にはパワコンが、物件2北西側外壁には、売電メーターが取り付けられている。それらの所有者は債務者であり、**A**も**B**も土地建物と一緒に売却して差支えないとのことである。土地定着物であるカーポートの屋根本体として、屋根一体型の太陽光発電パネルが設置されていること等から、当該太陽光発電設備も本件売却対象であると思料される。なお、買受人は、当該太陽光発電設備の名義変更等については、四国電力送配電株式会社において手続をとる必要がある。
- 5 物件2建物については、経年（築後約18年経過）劣化が認められる。天井や壁紙のひび割れ、剥がれ等が散見され、2階洋室の天井等には、補修跡も見受けられた。給湯はエコキュート、台所はIHクッキングヒーターで、物件2の屋根にも債務者所有の太陽光発電パネルが設置されており、いわゆるオール電化住宅である。当該太陽光発電パネルについては、物件2の従物として売却対象となると思料される。**A**によると、以前にエコキュートの不具合があったが修理したとのことである。また、物件2の1階LDKには、家具が1つ残置されているが、賃借人が所有権放棄した物であり、**A**も適宜処分して差支えないとのことである。なお、キッチン扉には汚れ防止のためか、シール状のようなものが貼られていた。
- 6 本件地区は、下水道が整備されている地域ではなく、浄化槽を設置している。三郎池土地改良区西三谷北支部長によると「新たに浄化槽を設置する場合には、1人槽当たり1万円を負担していただいておりますが、既存の浄化槽を利用される場合には、水路利用料等の費用負担はありません。また、水路清掃の協力依頼もしていません。」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6月8日(月) 9:00-9:10	高松法務局	周辺土地調査等
令和8年6月8日(月) 10:20-10:35	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8年6月9日(火) 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8年6月9日(火) 11:45-12:00	高松市役所	公法上の規制等調査
令和8年6月9日(火) 16:55-17:10	当庁	A から聴取(電話)
令和8年6月10日(水) 9:30-9:40	当庁	B から聴取(電話)
令和8年6月17日(水) 9:45-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、評価人同行
令和8年6月17日(水) 18:50-18:55	当庁	A から聴取(電話)
令和8年6月18日(木) 10:40-10:55	当庁	四国電力高松支店担当者から聴取(電話)
令和8年6月18日(木) 17:05-17:15	当庁	三郎池土地改良区西三谷北支部長から聴取(電話)
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和8年6月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、 B から借り受けた鍵を使用して解錠し、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。		

(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

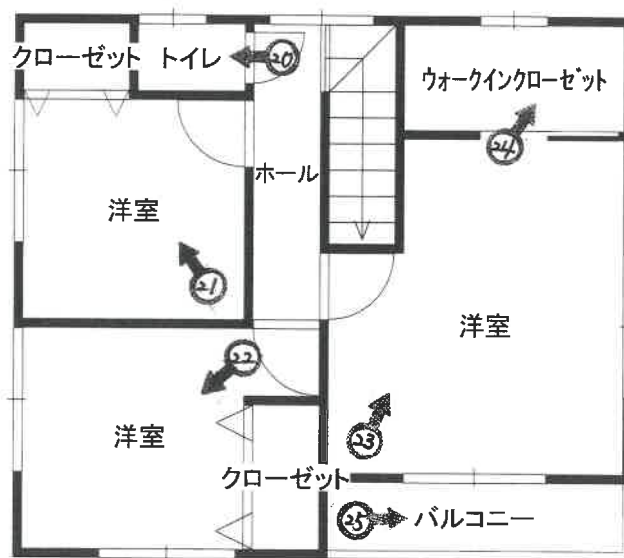
(6 枚目)

建物間取図(概略)

1階



2階



(注)概則に基づく図面であり、現況と相違する場合があります。

←○ 写真撮影位置・方向

(7 枚目)



1



本件物件の外観

2



物件1 北西側の状況

3



物件1 北東側の状況

4



物件1 南東側の状況

5



物件1 南側の状況

6



物件1 北東側の状況

7



物件1 カーポートの状況

8



物件1 カーポート側面のパワコンの状況

9



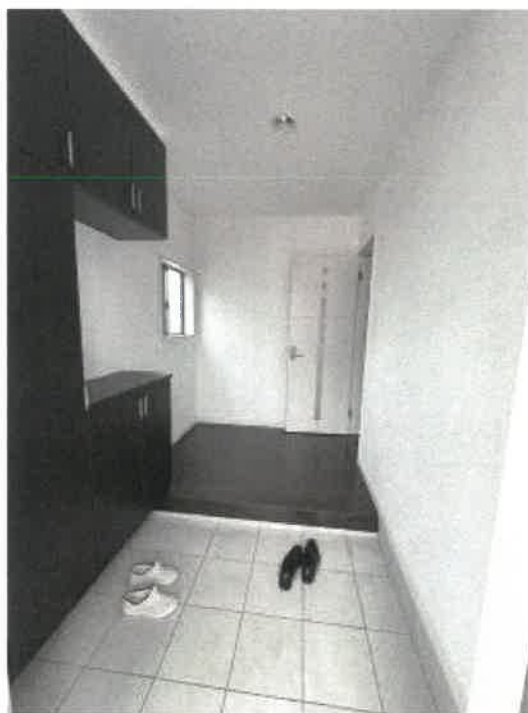
物件1 カーポート屋根の太陽光発電設備の状況

10



物件2 玄関付近の状況

11



物件2 玄関内の状況

12



物件2 1階LDKの状況

13



物件 2 1 階台所の状況

14



物件 2 1 階和室の状況

(14 枚目)

15



物件2 1階洗面所の状況

16



物件2 1階脱衣所の状況

17



物件2 1階浴室の状況

18



物件2 1階トイレの状況

19



物件 2 階段の状況

20



物件 2 2階トイレの状況

(17 枚目)

21



物件 2 2階北西側洋室の状況

22



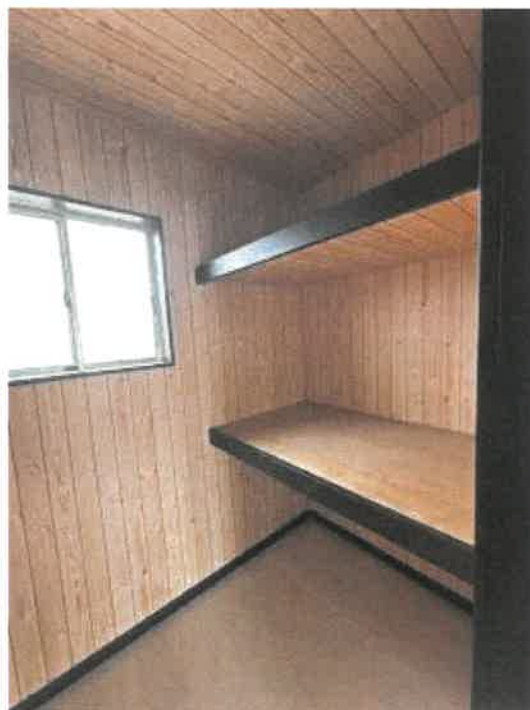
物件 2 2階南西側洋室の状況

23



物件 2 2階東側洋室の状況

24



物件 2 2階東側洋室内のウォークインクローゼットの状況



物件2 バルコニーの状況

令和8年(ケ)第37号
令和8年6月17日 現地調査
令和8年6月22日 評価



高松地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
吉 馴 征 司

第1 評価額

一括価格	
金4,700,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,050,000円
物件2（建物）	金3,650,000円

- ① 一括価格は、物件1、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、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	高松市三谷町字西三谷北 5 0 4 7 番 1 宅地 1 7 1 . 7 5 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高松市三谷町字西三谷北 5 0 4 7 番地 1 5 0 4 7 番 1 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 5 4 . 0 0 m ² 2 階 5 2 . 0 0 m ² 延 1 0 6 . 0 0 m ²	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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	琴電琴平線「仏生山」駅の東方約2.5km（直線距離） 「サンメッセ西」バス停の南方約900m（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高松市中心部より南方郊外の三谷町に位置し、中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域を形成している。当該地域においては150～200㎡程度の敷地に2階建程度の住宅等としての使用を標準的使用とする。利便性、快適性ともに良好で、緩やかな景気の回復も相俟って地価はやや上昇基調で推移している。	
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）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途無指定地域 60% 100% ー 特になし
画 地 条 件	面 積 171.75㎡ 間 口 約21m（北側） 奥 行 約13m（最大） 形 状 ほぼ台形 地 勢 普通	
接面道路の状況	北側で現況幅員約5m舗装市道（三谷14号線、建築基準法42条1項1号道路）と、南西側で現況幅員約5.7m舗装市道（三谷17号線、建築基準法42条1項1号道路）とそれぞれほぼ等高に接面する。系統・連続性は普通程度。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件2建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は北側上記市道を介して住宅、駐車場等、南西側上記市道を介して住宅、南東側住宅である。	
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の土地と周囲の土地との境界は、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している。 ・ 物件1北西側には、カーポート（土地定着物）が設置されており、その屋根にはもっぱら売電用の屋根一体型の太陽光発電設備が設置されている。カーポートの側面にはパワコンが、物件2建物北西側外壁には、売電メーターが取り付けられている。土地定着物であるカーポートの屋根本体として、屋根一体型の太陽光発電パネルが設置されていること等から、当該太陽光発電設備も本件売却対象であると思料される。 ・ 物件1の北東側には、防草シートが敷かれて、南側とカーポート北側等には一部人工芝が敷かれていた。郵便受けのプラスチック部分が破損しており、雨天時には郵便物が濡れてしまっていた。	

特 記 事 項	・ 本件地区は、下水道が整備されている地区ではなく、浄化槽を設置している。三郎池土地改良区西三谷北支部長によると「新たに浄化槽を設置する場合には、1人槽当たり1万円を負担していただっていますが、既存の浄化槽を利用される場合には、水路利用料等の費用負担はありません。また、水路清掃等の協力依頼もしていません。」とのことであった。 ・ 土壌汚染については閉鎖登記簿、過去地図等による対象地の地歴調査、埋蔵文化財については高松市文化財課において周知の埋蔵文化財包蔵地の確認等を行ったが、特段の事項は確認されなかったため、これらの要因については考慮外として評価する。なお、土壌汚染の有無等の詳細は専門機関の調査を要する。 ・ 当該物件の占有等の権利関係については現況調査報告書参照。
---------	---

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8月11日新築 経過年数 約18年 経済的残存耐用年数 約6年（太陽光発電システムを考慮）
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング 内 壁 クロス貼り、フロアパネル等 天 井 クロス貼り等 床 フローリング、タタミ、ビニールタイル等 設 備 電気、給排水等 その他 オール電化、太陽光発電システム
床面積（現況）	1階54.00㎡、2階52.00㎡、合計106.00㎡である。
現 況 用 途 等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り （添付間取図参照）
品 等	中位
保守管理の状態	やや劣る 平成29年頃、太陽光発電システムを設置した。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
そ の 他	・ 本件物件2建物については、経年（築後約18年経過）劣化が認められる。天井や壁紙のひび割れ、剥がれ等が散見され、2階洋室の天井等には、補修跡も見受けられた。 ・ 給湯はエコキュート、台所はIHクッキングヒーターで、物件2の屋根にも本件所有者所有の太陽光発電パネルが設置されており、いわゆるオール電化住宅である。 ・ 所有者の陳述によると、「本件物件は、本年1月まで賃貸していましたが、現在は空き家の状態です。物件2内に家具が一つ残置されていますが、賃借人が所有権放棄した物で、現在は私の所有物ということになると思います。私も不要な物なので、適宜処分していただいてかまいません。」とのことであった。 ・ 設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・ 当該物件の占有等の権利関係については現況調査報告書参照のこと。 ・ 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。

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	24,000	0.94	171.75	1.0	3,875,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高松（県）－41

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$31,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/131 \approx 24,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：……補正の必要はない。

◇地域格差：……街路条件（幅員等）+1%、環境条件（居住環境等）+30%（相乗値）

イ 個別格差：……角地+2%、形状▲20%、太陽光発電設備付カーポート+15%（相乗値）

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を比準し、住宅設備の状況等をも勘案して求め、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	175,000	106.00	0.26	4,823,000

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18年、経済的残存耐用年数6年、残価率5%とした定額法及び観察減価法（現在空き家であり、保守管理の状態がやや劣ること等より▲10%）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{6}{18 + 6} \right] \times (1 - 0.1) \approx 0.26$$

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	3,875,000	0.50	法定地上権	1,938,000

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	3,875,000	-1,938,000		0.9	0.6	1,050,000
2	4,823,000	+1,938,000	1.0	0.9	0.6	3,650,000
一括価格 (合計)						4,700,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：太陽光発電設備が物件1土地に定着しているカーポート及び物件2建物両方に設置されており、売却時手続きが煩雑になる可能性があること等による市場性の減退に鑑み▲10%の減価が妥当であると判断した。

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。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 高松（県）－41
所 在：高松市由良町字備前町661番14
価 格：31,300円／ m^2
位 置：琴電長尾線「水田」駅の南西方約2.1km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：194 m^2
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北側6m私道
用途指定等：（都）（60、100）
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域

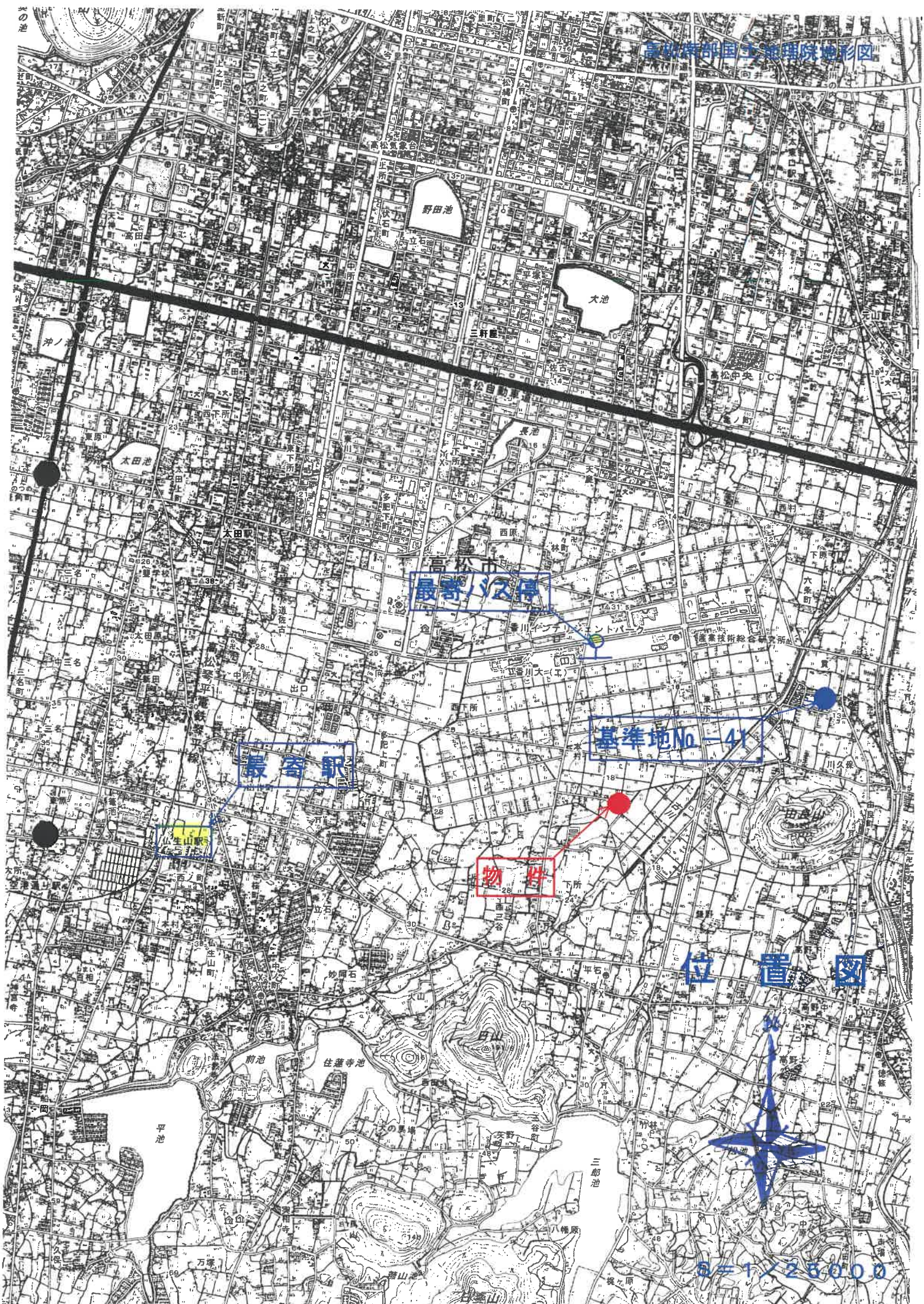
- 2 固定資産税評価額（令和8年度）
物件1：2,322,747円
物件2：4,231,374円

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



最寄バス停

最寄駅

基準地No. 41

物件

位置図

1 5040-4
2 5060-8

(座標値種別: B)

5059-1

N

59-8

5059-4

5045

5043-1

5043-6

5041-3

5041-8

5041-5

5041-4

5041-10

5043-2

5043-3

5043-7

5041-6

5041-9

5041-11

5041-12

5041-13

5057-12

5057-10

5047-1

物件 1

5047-2

5047-17

5047

5047-14

5057-1

5057-9

5057-8

5047-3

5047-5

5047-6

5057-2

5057-7

5057-6

5057-11

公 図 写

5056-2

5057-3

5057-4

5057-5

5057-13

5056-1

5055

5050

5051

5049

S ≒ 1 / 500

(座標値種別: 図上測定)

登記年月日：平成19年10月4日

これは図面に記載されている内容を証明した地図である
令和8年6月8日 高松法務局

628538-028678

5047-1~16

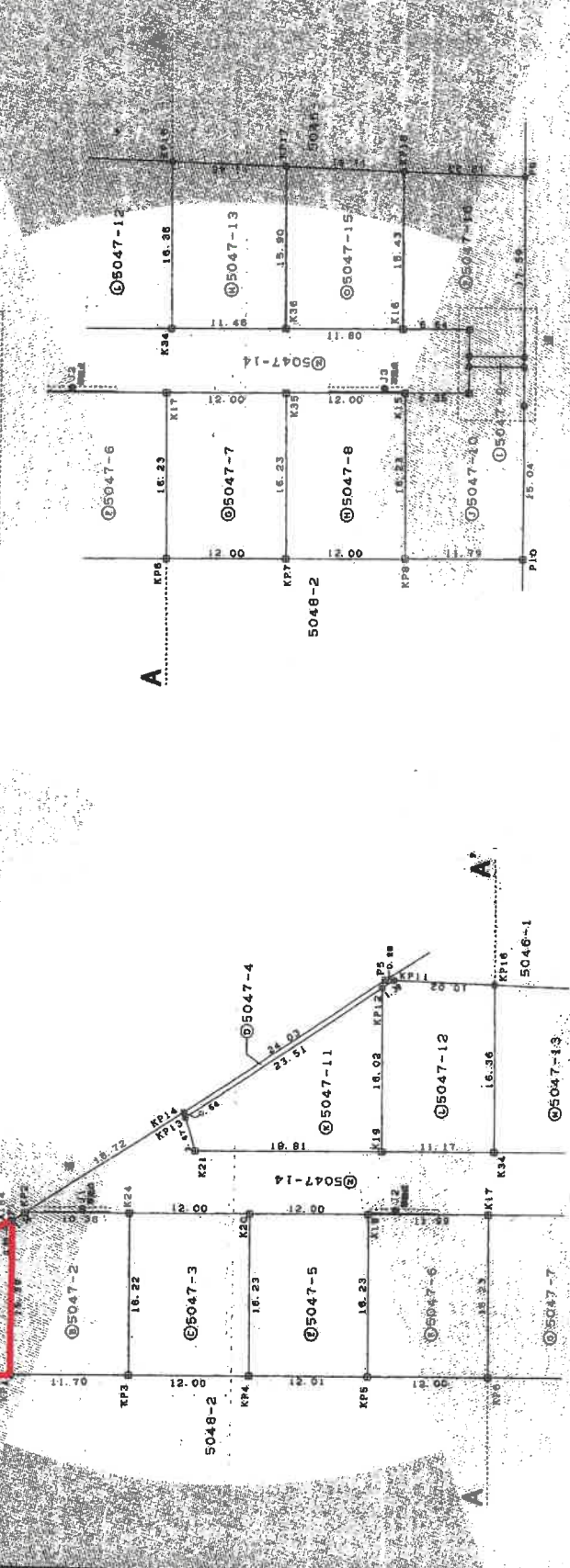
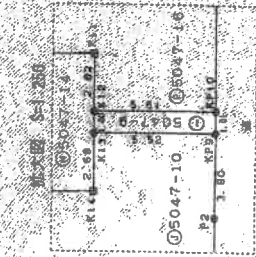
図

測量

土地の所在

香川県三谷町字西三谷北

(面積八坪)



尺 1/500

尺 1/500

作成者

申請人

縮尺 500

平成19年10月4日

縮小版

令和8年6月8日

高松法務局

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。

১৯৬০

Agenda

在在所の地土

1-5047-16

新

1枚目と同様

(附錄八号)

國立編譯館

[illegible][illegible][illegible]

姓名	職業	X	Y	初 級
K13	建築	142737.637	52511.369	1.00
K12	建築	142738.408	52512.006	5.51
K14	建築	142734.502	52516.893	1.01
K10	建築	142737.637	52515.523	5.52
K13	建築	142737.637	52511.369	1.00
K12	建築	142738.408	52512.006	5.51
K14	建築	142734.502	52516.893	1.01
K10	建築	142737.637	52515.523	5.52

[illegible]

世界別地来

[illegible][illegible]

地名	種類	X	Y
K24	普通	14777.59	53585.23
K24	普通	14764.99	53449.03
K23	普通	14755.59	53430.53
K20	普通	14755.59	53257.53
K24	普通	14755.59	53257.53
K24	普通	14755.59	53257.53
		389.410564	194.705820
		包圍面積	194.705820
		包圍座標	194.70

地 帶	品 名	備 註	X	Y
⑤ 5047-4	KP13	}	142781.490	52668.517
	KP14		142781.385	52668.895
	P5		142779.329	52692.115
	KP11		142778.557	52693.033
	KP12		142778.015	52692.833
	KP13		142781.490	52668.517
			24.318864	2.459430

[illegible]

作者

人
類
母

平成19年10月4日

登記年月日：平成20年8月20日

これは図面に記録されている内容を証明し、真実とする。
令和8年6月8日 高松法務局

各階平面図 314520

家屋番号 5047番1

建物各階平面図

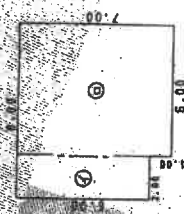
建物の所在 高松市三谷町三谷北5047番地1

(附録八号十四・五)

1階

①	2.00 × 5.00	=	12.0000
②	5.00 × 7.00	=	42.0000
計			54.0000

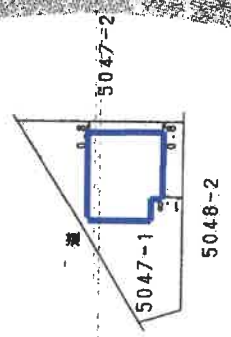
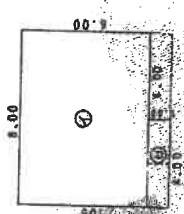
床面積 54.00㎡



2階

①	8.00 × 6.00	=	48.0000
②	4.00 × 1.00	=	4.0000
計			52.0000

床面積 52.00㎡



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

平成20年8月20日登記 (香川県土木建築業組合会印紙)

平成20年8月20日登記

土地建物位置関係図（概略）

S ≒ 1 / 250

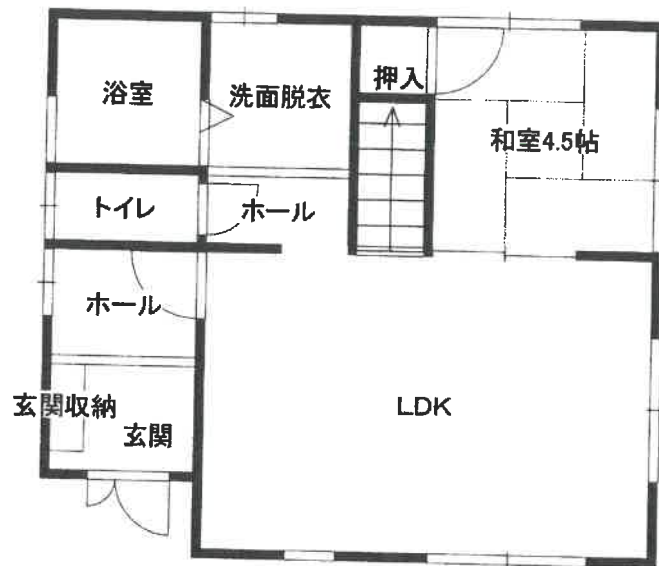


（注）概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

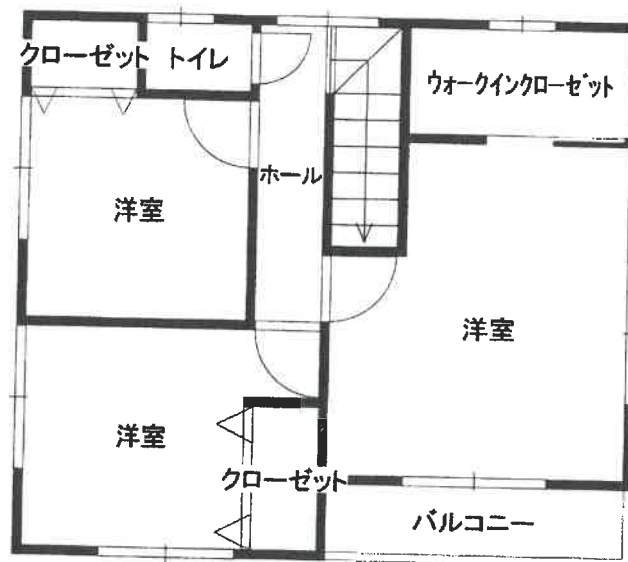


建物間取図(概略)

1階



2階



(注)概則に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。

