

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 清 水 智 文

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, 2	1, 020, 000 816, 000	一括	204, 000	32, 562	2, 325
1	510, 000				
2	510, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仲多度郡多度津町大字西白方字宮ノ前 |
| | 地 番 | 1 8 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 7. 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仲多度郡多度津町大字西白方字宮ノ前 1 8 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 8 7 番 3 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 3. 7 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 10 日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 清 水 智 文

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

【物件番号 1、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

- ・物件 2 建物敷地部分につき、本件所有者が占有している。
- ・上記以外の部分につき、本件債務者が占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号 2】

本件債務者が占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

東側及び南側を除き、隣地と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。

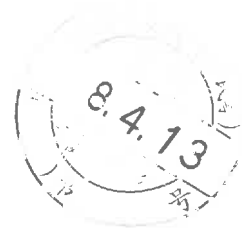


物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仲多度郡多度津町大字西白方字宮ノ前 |
| | 地 番 | 1 8 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 7 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仲多度郡多度津町大字西白方字宮ノ前 1 8 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 8 7 番 3 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 3 . 7 8 平方メートル |



令和8年(ケ)第20号
令和8年3月24日受理
令和8年4月13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 | 仲多度郡多度津町大字西白方字宮ノ前 |
| | 地 番 | 187番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 327.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仲多度郡多度津町大字西白方字宮ノ前187番地3 |
| | 家屋 番号 | 187番3 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 83.78平方メートル |



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		香川県仲多度郡多度津町大字西白方字宮ノ前１８７番地３（登記簿上の所在）	
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（債務者） 上記の者（土地所有者）が物件１の建物敷地部分につき、下記建物を所有し、占有している 上記の者（その他の者）が、物件１の建物敷地以外の土地を自動車の部品置場等として使用している ■「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（債務者） 上記の者が倉庫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 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

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 建物敷地以外 (物件1)	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 作業所 ☐ 物置 ☒ 自動車の部品等の置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
☒ 関係人(☒ (所有者兼債務者代表者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成4年5月22日	
最初の	契約日	平成4年5月22日	
契約等	期間	平成4年5月22日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		.	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 作業所 ☐ 物置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫	
■関係人(■(所有者兼債務者代表者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成4年5月22日	
最初の	契約日	平成4年5月22日	
契約等	期間	平成4年5月22日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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 (所有者兼債務者代表者)	1 私は、本件物件の所有者で、債務者である有限会社ホンダオート海岸寺の代表者でもあります。 2 有限会社ホンダオート海岸寺は、私の亡父が設立した有限会社で、自動車の指定整備工場です。現在は、ホンダとの契約は切れています。 3 物件1土地は亡父が購入したもので、そこに物件2を建てて、認証工場として、下屋部分は洗車場として、それぞれ使用していました。水道については、別の場所にある店舗や作業所の水道管から道路下に水道管を通して、利用しています。浄化槽は設置していません。 また、物件2以外に、物置を2つ置けていますが、中身は不要物ばかりです。なお、北側にある電柱は敷地内に設置されています。 4 物件1の西側にある床版は、亡父が設置したのですが、南西側にある鉄板の床版は、近所の人が、自動車の通行のために設置したものです。鉄板床版を当方の了解なく、コンクリートブロック塀にボルト固定しています。 5 物件2内外の機械器具類は、ほとんど使用できない物ばかりで、現在は使っていません。倉庫内には、鉄柱を溶接して2階部分を作り、上下に物が置けるようにしました。倉庫内に置いてあるのは、タイヤ、マフラー等自動車の部品がほとんどですが、価値のあるものはないと思います。 6 有限会社ホンダオート海岸寺の物件2の占有権原については、私が同社の代表者でもあることから無償であり、使用貸借ということになると思います。

(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、建築基準法上の道路には接道していない。物件1の西側は、幅員約2.3～3.8mの舗装道路（建築基準法外道路）及び暗渠水路（法定外公共物）に接している。また、南側は、幅約1mの開渠水路（法定外公共物）を隔てて、幅員約0.8mの未舗装道路（法定外公共物）に接している。なお、本件土地上に建物を再建築することができるかについては、事前に中讃土木事務所に照会することが望ましい。
- 3 物件1の土地と周囲の土地との境界は、東側及び南側を除き、現況上判然としない。縮尺不明の地図に準ずる図面及び地積測量図が存在する。物件1の東側は、物件2の雨どいが外れて落下しかけており、隣地（187-1）に越境していると思われる。なお、北西側には、古い物置（動産）が2基置かれている。

また、西側にはコンクリート床版が設置されている。多度津町役場で確認したところ、「相当昔に床版を設置しているようなので、当時は何の許可も得ていないものと思われる。今後、新たに床版を設置する場合には、建設課地積係に申請が必要になる。」とのことであつた。現在、コンクリート床版の南側に、新しい鉄製の床版を付けているが、これは他人が無断で設置した物のようである。
- 4 物件2建物については、経年（築後約51年経過）劣化が見受けられる。北側の屋根付近が一部壊れており、雨漏りしているようである。かつては、認証工場として利用されていたようであるが、現在は、倉庫として不要物を大量に置いてあり、撤去には相当額の費用がかかるものと思料される。残置されている機械器具類は、いずれも古く、稼働しない物もあり、価値はないものと思われる。
- 5 物件1西側の地中には水道本管が通っているが、▲によると、本件物件には、債務者である有限会社ホンダオート海岸寺の所在地から、地中を通して水道管を引いているとのことである。浄化槽は設置されていない。なお、物件1付近は、下水道が整備されている地域である。
- 6 物件2は、かつて自動車整備工場として稼働してきたため、オイル等の化学物質を扱っており、地中にもその影響がある可能性がある。
- 7 有限会社ホンダオート海岸寺の物件2の占有権原は、会社と代表者の関係で無償であり、使用借権であると思料される。

(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3月26日(木) 9:00-9:10	高松法務局	周辺土地等調査
令和8年3月30日(月) 13:45-13:55	高松法務局丸亀支局	周辺土地等調査
令和8年3月30日(月) 15:30-15:40	広域水道企業団中讃ブ ロック統括センター	給配水管等調査
令和8年3月30日(月) 15:55-16:05	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和8年4月2日(木) 14:45-15:45	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、Aから 聴取
令和8年4月6日(月) 9:10-9:50	多度津町役場	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

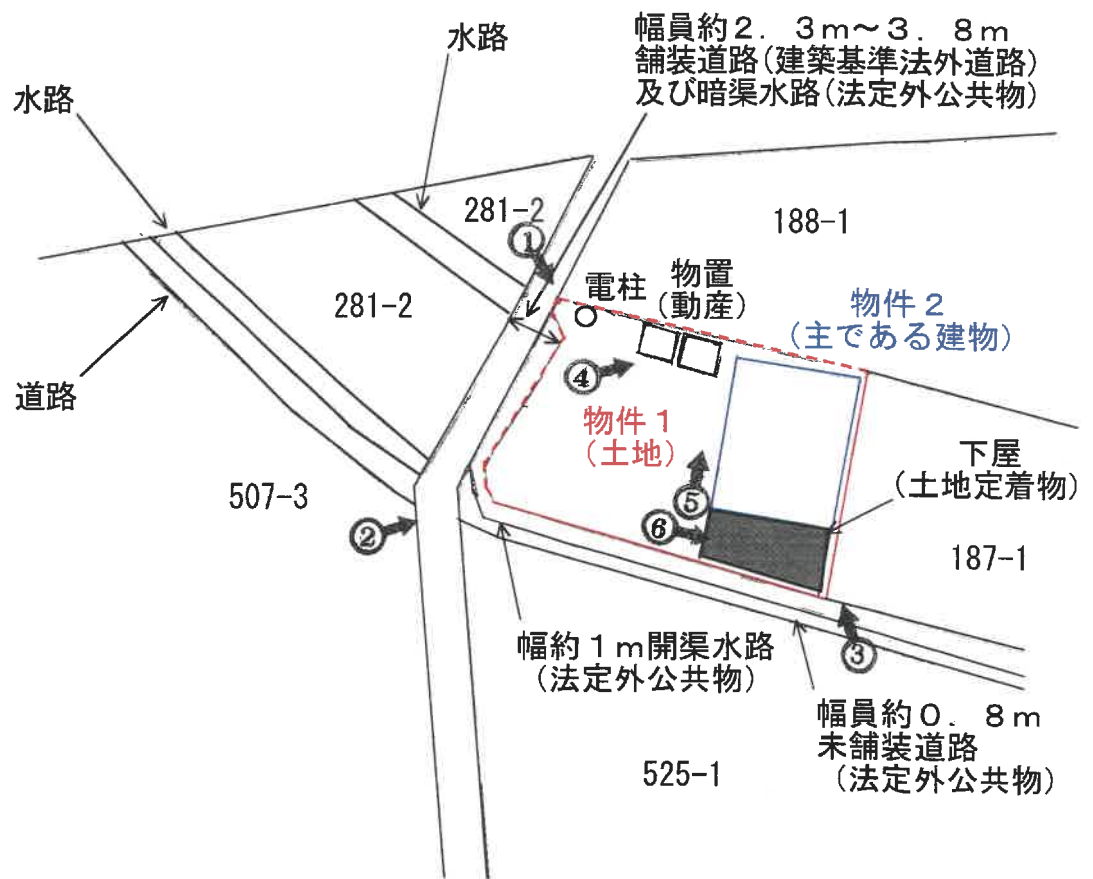
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、所有者から借り受けた鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。

☐ 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 (概略図)



N



S=1:500

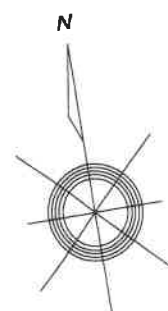
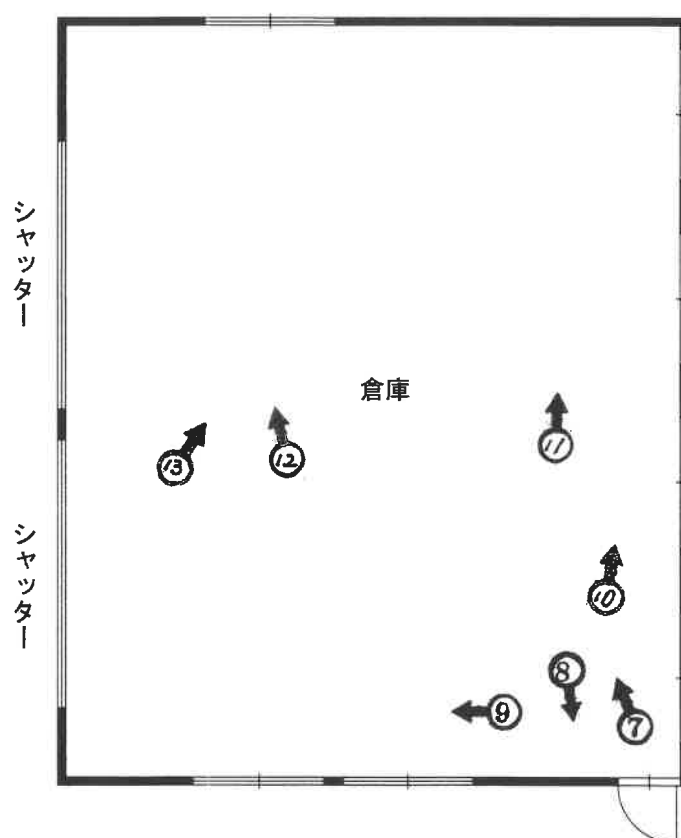
←○ 写真撮影位置・方向

※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。

(8 枚目)

建物間取図
(概略図)

物件 2
(主である建物)



←○ 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る。

(9 枚目)

1



本件物件の外観

2



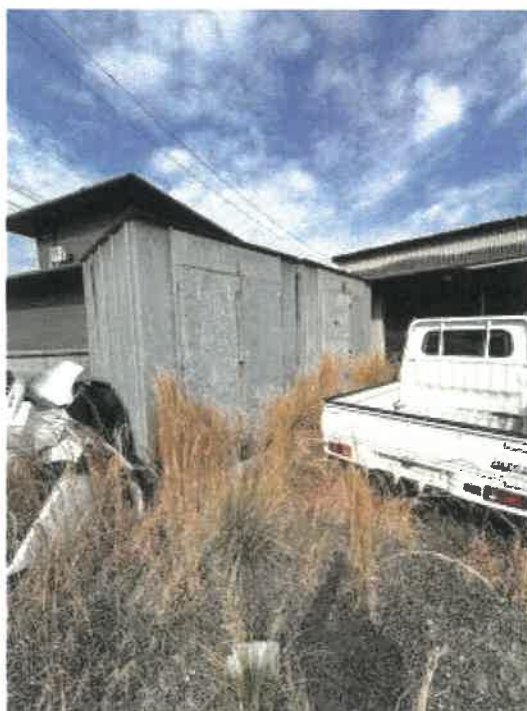
物件 1 南西側の状況

3



物件 1 南東側の状況

4



物件 1 上の物置の状況

5



物件2 南西側の状況

6



物件2 南側下屋の状況

7



物件2 倉庫内の状況

8



物件2 倉庫内の状況



物件 2 倉庫内の状況



物件 2 倉庫内の状況

11



物件2 倉庫内の状況

12



物件2 倉庫内の状況



物件 2 倉庫内の状況

令和8年（ケ）第20号
令和8年4月2日 現地調査
令和8年4月10日評価

413

高松地方裁判所 御中

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, 0 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5 1 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 地積	仲多度郡多度津町大字西白方字宮ノ前 187番3 宅地 327.97㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	仲多度郡多度津町大字西白方字宮ノ前 187番地3 187番3 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 83.78㎡	同左
番号	特記事項		
	・特になし		

以下余白

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予讃線「海岸寺」駅の北東方約590m（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多度津町の西白方地区に位置し、旧来からの住宅を中心に倉庫等も見られる地域である。当該地域においては、300㎡程度の敷地に住宅としての使用を標準的使用とする。需要は極めて低調であり、地価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 用途指定無し 70% 200% — —
画 地 条 件	規 模 327.97㎡（公簿） 間 口 西側約12m 奥 行 約22m（概ね平均値） 形 状 ほぼ台形 地 勢 普通	
接面道路の状況	現況幅員約2.3m～3.8m舗装道路（建築基準法外道路）及び暗渠水路（法定外公共物）にほぼ等高に西面 現況幅員約0.8m未舗装道路（法定外公共物）に、幅約1m開渠水路（法定外公共物）を介して南面 （中讃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、東側が農地、西側が道路を介して住宅、南側が農地、北側が住宅として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有り（※1特記事項欄参照） ガ ス 配 管 無し 下 水 道 引込可（※2特記事項欄参照）	
特 記 事 項	※1関係人によると、債務者の所在地から、地中をとおして水道管を引いているとのことである。なお、香川県広域水道企業団中讃ブロック統括センターへの聞き取りによると、接面道路にも水道本管が埋設されており、戸建住宅程度の規模ならば、宅内への引き込みが可能ではないかとのことである。 ※2多度津町建設課によると、接面道路から宅内に下水道管が引き込まれているが、接続はしていないとのことである。なお、関係人	

特 記 事 項	によると、浄化槽は設置していないとのことであった。 ・周囲の土地との境界は、東側及び南側を除き、現況上、判然としない。 ・東側は、物件2(主である建物)の雨どいが外れて落下しかけており、隣地(地番187番1)に越境していることが窺われる。 ・北西側に物置(動産)2基及び電柱、物件2(主である建物)の南側に下屋(土地定着物)が存在する。 ・西側にはコンクリート床版が設置されている。多度津町役場で確認したところ、「相当昔に床版を設置しているようなので、当時は許可を得ていないものと思われます。今後、新たに床版を設置する場合には、建設課地籍係に申請が必要になります。」とのことである。なお、現在、コンクリート床版の南側に、新しい鉄製の床板が取り付けられているが、これは他人が無断で設置しているようである。 ・洪水・高潮・津波浸水想定区域に該当する(国土交通省が公開する「重ねるハザードマップ」参照)。 ・有害物質使用特定施設の届出はないものの、認証工場(自動車整備工場)として使用され、オイル等の化学物質を扱っていた過去があるため、土壌汚染の存する可能性は否定できない。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。 ・埋蔵文化財については、多度津町教育委員会事務局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） 昭和50年3月1日新築 経 過 年 数 約51年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 鋼板等 内 壁 鋼板等 天 井 鋼板等 床 コンクリート打ち放し等 設 備 電気、給水設備等 その他 ー
床面積（現況）	83.78㎡である。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 倉庫 間 取 り （建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	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	・経年劣化が見受けられる。なお、北側の屋根付近が一部壊れており、雨漏りしているようである。 ・倉庫として不要物を大量に置いてあり、撤去には相当の費用がかかるものと思料される。なお、残置されている機械器具類は、何れも古く、価値はないものと思われる。 ・中讃土木事務所総務課建築指導担当への聞き取りによると、建築時期の観点等から、建築計画概要書は確認できないとのことである。 ・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。 ・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	12,100	0.76	327.97	0.80	2,413,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 多度津-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$23,600 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/195 \approx 12,100 \text{ 円/㎡}$

◇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+9%(1.09)、接近条件+5%(1.05)、環境条件+70%(1.70)

$1.09 \times 1.05 \times 1.70 \approx 1.95$

イ 個別格差：……画地条件(形状、水路介在等)-5%(0.95)、行政的条件-20%(0.80)

$0.95 \times 0.80 \approx 0.76$

ウ 地積：……登記数量による

エ 建付減価：……建物の現状等を考慮して、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	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2(主である建物)	130,000	83.78	—	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、現況等により備忘価額(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	2,413,000	0.50	法定地上権	1,207,000

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	2,413,000	-1,207,000		0.70	0.60	510,000
2	10,000	+1,207,000	1.00	0.70	0.60	510,000
一括価格 (合計)						1,020,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土壌汚染の可能性が高いこと、再建築が難しいこと及び残置物等の除去負担が大きいこと等から、当該物件に対する市場参加者は限定されるものと判断し、市場性修正率を-30%(0.70)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 (多度津-2)

所 在：仲多度郡多度津町西港町73番
 価 格：23,600円/㎡
 位 置：JR予讃線「多度津」駅の西方約2.2km (道路距離)
 価 格 時 点：令和8年1月1日
 地 積：264㎡
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：南東側5.8m町道に接面
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域
 第一種住居地域
 (建蔽率60%、容積率200%)
 地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件 1	2,668,691円
物件 2	457,826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-2

特養老人ホーム桃陵苑

町民健康セン

老人福祉施設
ほのほの荘

白方漁港

物件

最寄駅

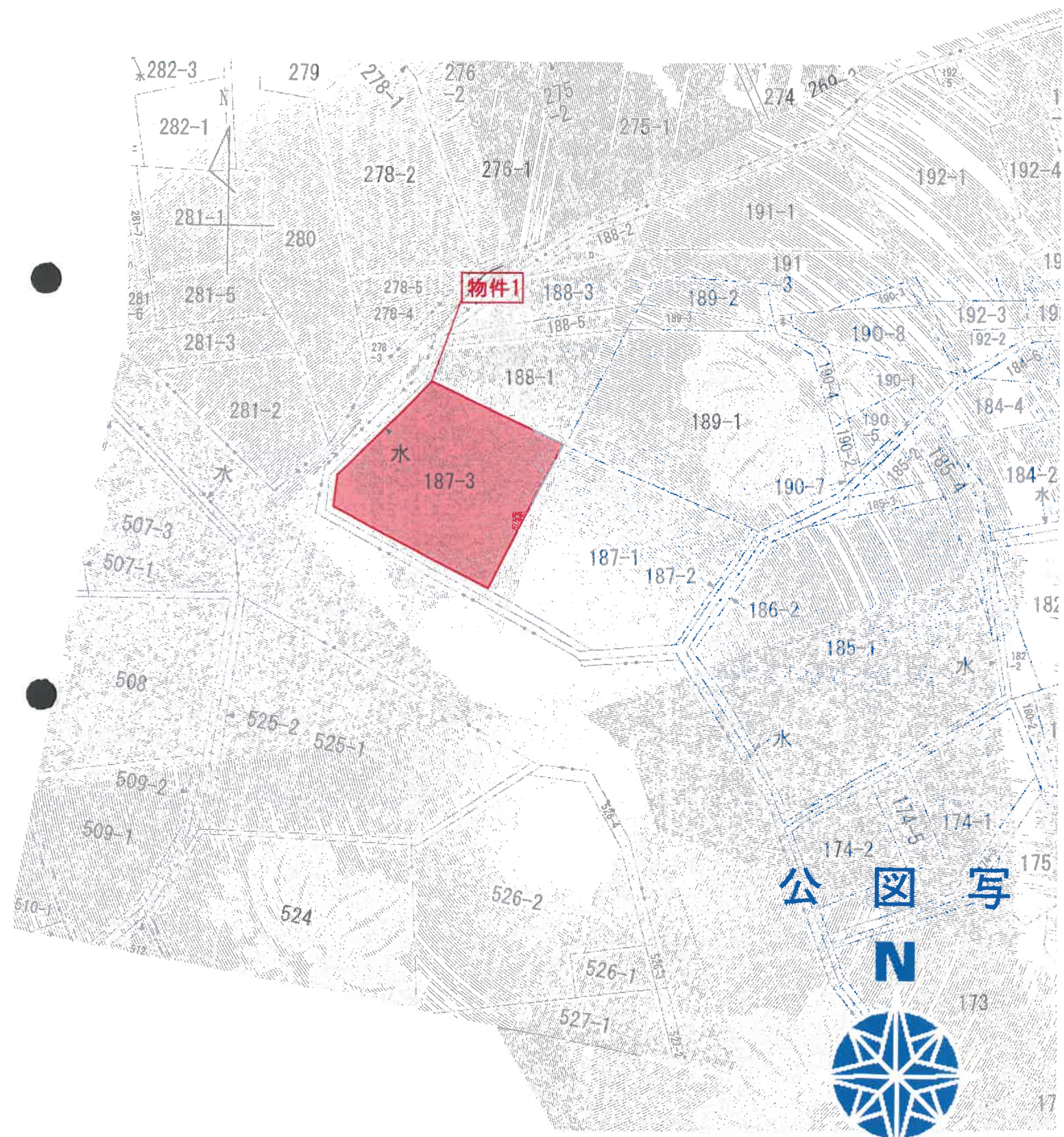
JR海岸寺駅

位置図

N



S=1:10000



昭和45年4月25日

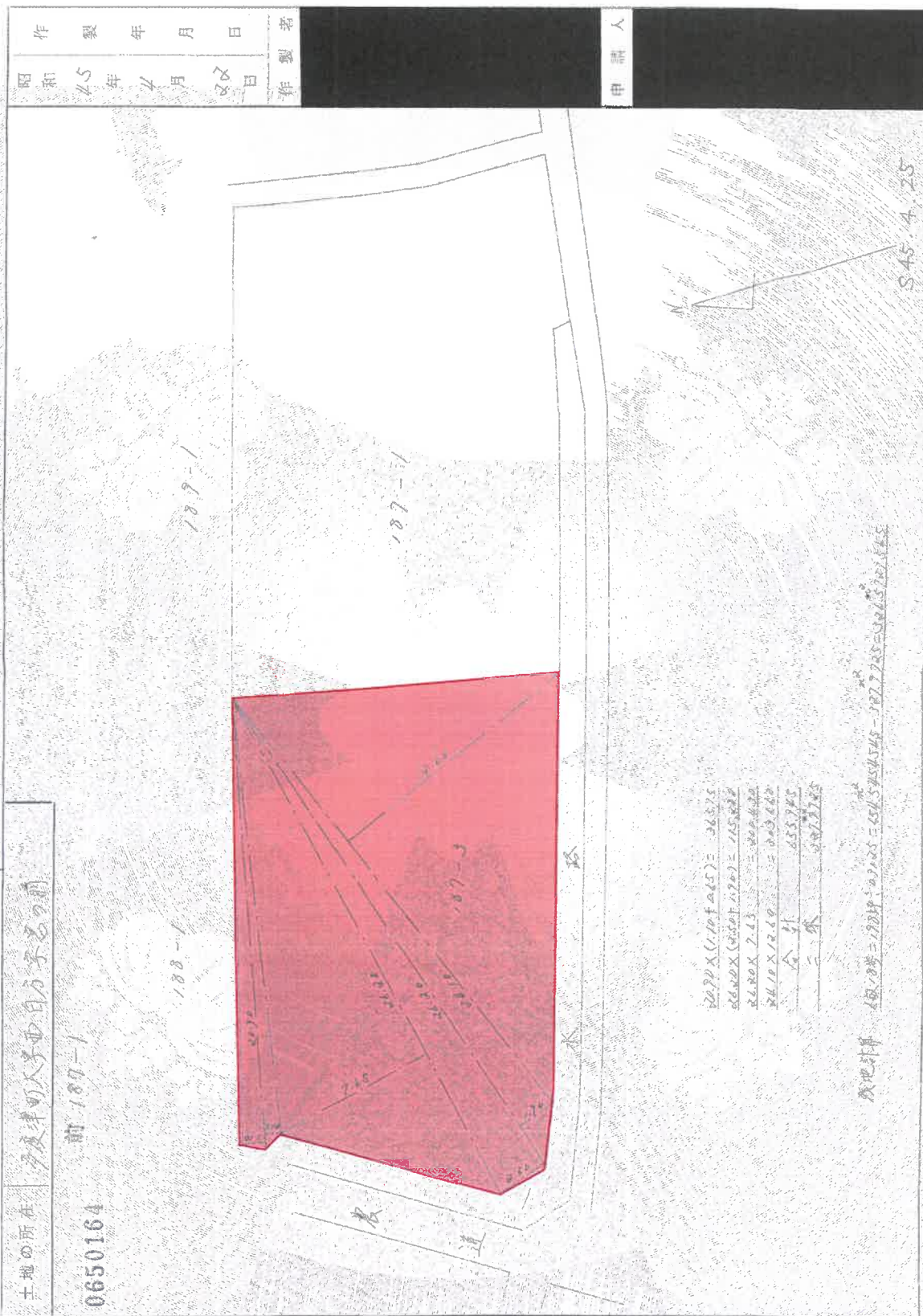
地番	187-3
土地の所在	千葉県市川市西の方子地区

前 187-1

0650164

地積測量図

附録第八号ノ四



作製年月日	昭和45年4月25日
作製者	

申請人	
-----	--

縮尺	1/200
----	-------

(高級土地家屋調査士会専用) 4255

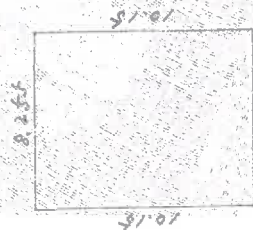
物件1
A3版を縮小

月日：平成14年5月18日

各階平面図 建物各階平面図 家屋番号 187-3 面図 面図

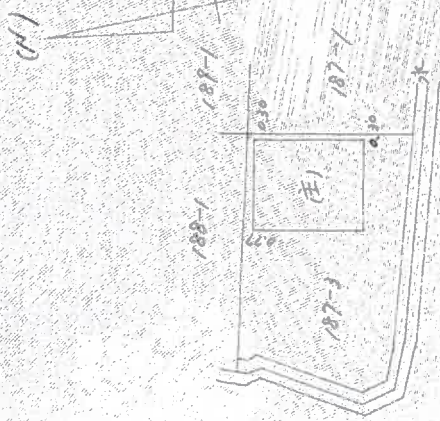
1705299 建築物の所在 伊多度郡多度津町大字西白方字宮ノ前187番地3

(主) 平面図



(主) (求積)

$$10.15 \times 8.255 = 83.78825$$



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和14年5月8日登記

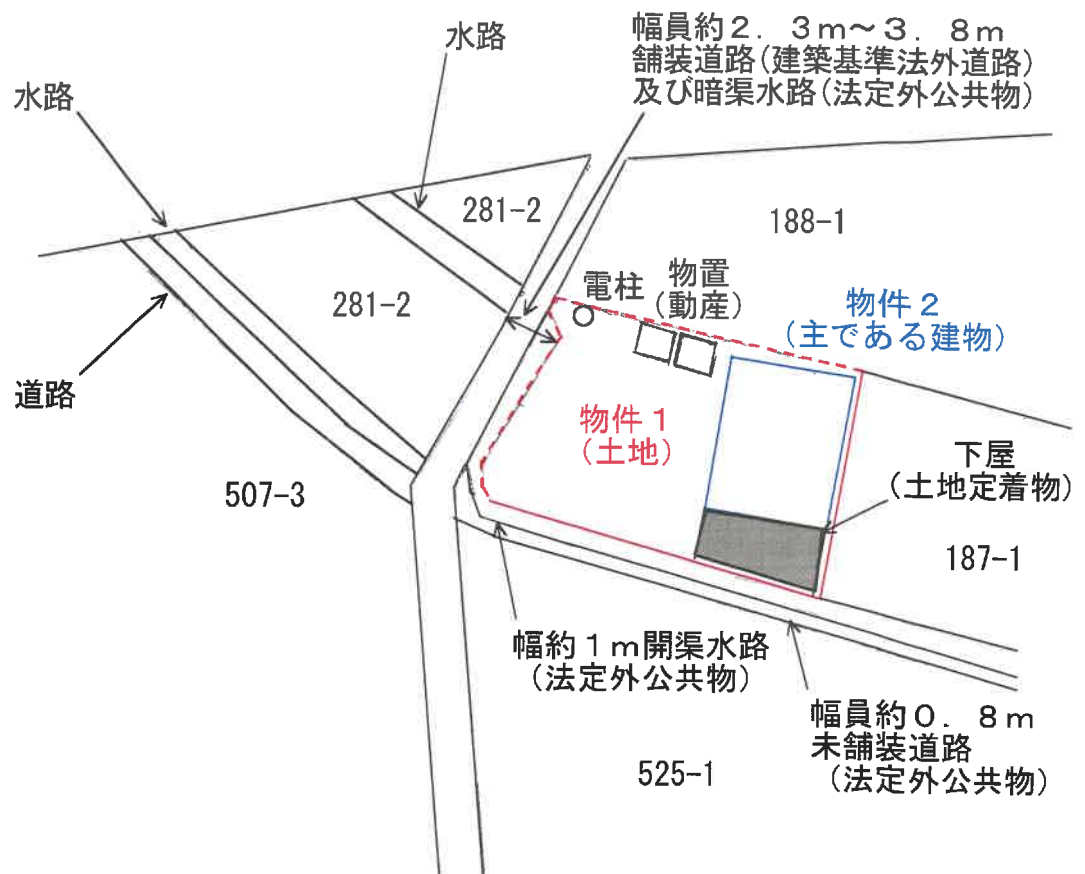
物件2

A3版を縮小

(香川県土地家屋調査士会用紙)

平成14年5月8日

土地建物位置関係図 (概略図)



N

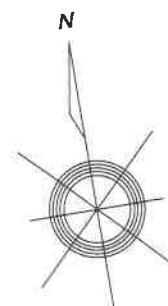
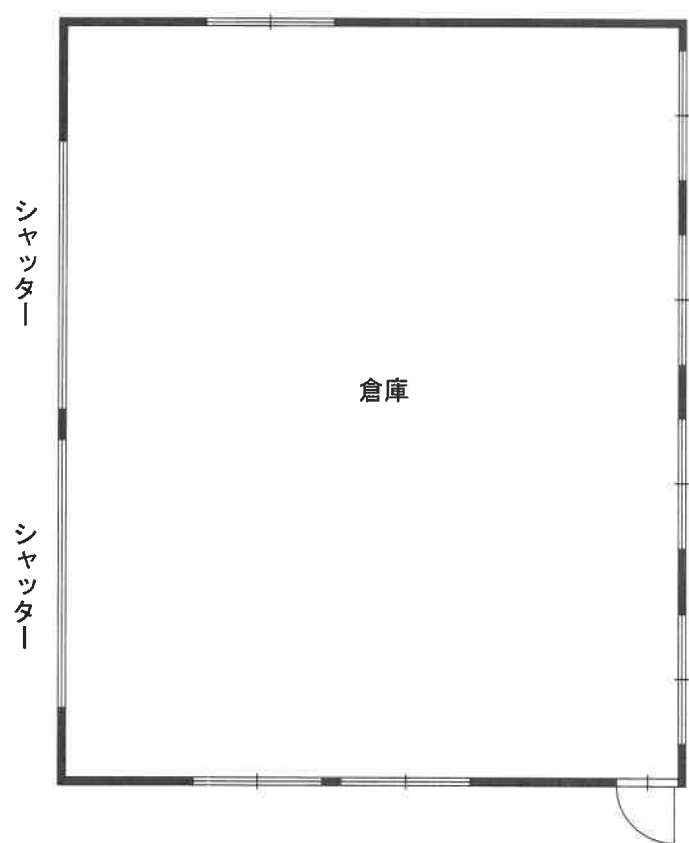


S=1:500

※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。