

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 4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 9月 25日 午前 8時30分から 令和 8年10月 2日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 7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10月 21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10月 8日 午前 9時00分から 令和 8年10月 14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 9月 4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 綾歌郡綾川町羽床下字奥谷
地 番 7 5 3 番 3
地 目 宅地
地 積 7 6 0 . 6 7 平方メートル
- 2 所 在 綾歌郡綾川町羽床下字奥谷 7 5 3 番地 3
家屋 番号 7 5 3 番 3
種 類 居宅・事務所
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 6 6 . 9 6 平方メートル
(現況)
種 類 居宅



お 知 ら せ

本件の売却基準価額は、再売却にあたって民事執行規則30条の3第1項に基づき、執行裁判所によって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 8年 4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1】

- ・共有者亡C相続財産が占有している。
- ・物件2建物敷地以外の部分につき、Eが占有している。同人の占有権原は使用貸借と認められる。

【物件番号2】

- ・Eが占有している。同人の占有権原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】

- ・東側線、南側線、西側線、北西端部分につき、隣地との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番753番5, 753番1）を通行のため無償で利用している。

《 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 綾歌郡綾川町羽床下字奥谷

地 番 7 5 3 番 3

地 目 宅地

地 積 7 6 0. 6 7 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 亡 C 相続財産 持分 3 分の 1

2 所 在 綾歌郡綾川町羽床下字奥谷 7 5 3 番地 3

家屋 番号 7 5 3 番 3

種 類 居宅・事務所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 6 6. 9 6 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

所有者 亡 C 相続財産



令和7年(ケ)第83号
令和7年12月1日受理
令和7年12月22日提出



現況調査報告書

(物件1、2)

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 綾歌郡綾川町羽床下字奥谷

地 番 753 番 3

地 目 宅地

地 積 760.67 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 亡 C 相続財産 持分 3 分の 1

2 所 在 綾歌郡綾川町羽床下字奥谷 753 番地 3

家屋 番号 753 番 3

種 類 居宅・事務所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 166.96 平方メートル

所有者 亡 C 相続財産

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	香川県綾歌郡綾川町羽床下753番地3			
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	☒ 土地共有者亡C相続財産 ☒ その他の者E 亡C相続財産が本土地上に下記建物を所有し、Eが建物敷地以外の部分を駐車場等として使用し、それぞれ占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 亡C相続財産及びEの占有権原は、それぞれ使用借権と思料される			
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：居宅 ☐ 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E 上記の者が本建物を 居宅 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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号			
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

(占有関係用〈単独〉)

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 ■E		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■E (占有者) ☐ ())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	令和6年2月14日		
最初の契約日	令和6年2月14日		
契約等	期間	令和6年2月14日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	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

(3 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
■E (占有者)	1 私は現在物件2建物内で一人で居住しています。かつては、両親も同居しており、目的外土地(753-1)上の居宅で祖父Fも住んでいました。母親が死亡し、父Cと二人で住んでいましたが、Cも昨年亡くなり、私はそのまま住んでいます。 2 物件1土地や周囲の土地は一体地として利用されており、その境界は判然としません。町道から物件1に自動車で進入するためには、目的外土地(753-5)の坂道を上り、境界ははっきりしませんが、目的外土地(753-1)を通ることになると思います。自動車では物件1北側の町道から、コンクリート床版を通って入ることはできないと思います。物件2の中庭には深い池があり、かつてはCが鯉を数十匹飼育していました。 3 物件2建物は老朽化しており、西側廊下天井は、雨の降り方によっては雨が降り込んで、廊下が水浸しになったことがあります。台所の冷蔵庫前は、冷蔵庫の水が漏れ床が傷んだので、補強のための固い板を敷いています。給湯は灯油給湯器で、台所はポータブルのIHコンロを使用しています。トイレの汚水は単独浄化槽で浄化した水を水路に、生活雑排水は水路に流していますが、いずれも放流料は不要です。また、Cが土建業をしていたので、洋室を会社関係の応接間のような使い方をしていたため、登記簿上は居宅兼事務所となっていたようですが、現在は全て居宅として使用しています。リフォームは全くしていないと思います。
■綾川町役場建設課担当者	1 物件1北側水路上のコンクリート床版については、現状有姿で使用する場合には何ら手続は必要ありません。今後、床版の付け替えをする場合には、当課に相談していただきたい。 2 物件1上に単独浄化槽を設置しているようですが、今後、合併浄化槽に変更される場合には、補助金の関係もあり、当課に連絡いただきたい。
■D (亡C相続財産特別代理人)	私は、亡C相続財産の特別代理人ですが、本件物件については承知していません。

(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、北側を幅員約5m～7mの綾川町道（建築基準法42条1項1号道路）に、西側は幅員約1.5mの未舗装里道（法定外公共物）に、それぞれ接道している。ただし、西側里道との高低差は3m程度である。
 - 4 物件1と周囲の土地との境界は、北側（ただし、北西端部分を除く。）を除き、判然としない。14条1項地図は存在する。なお、旧図上、北西側に地番754番3（地目：田、所有者**F**）が存在している。境界を確定するためには、民境界確定協議が必要になると思われる。
 物件1土地の北東側は町道より約2.5m高く、北西側は町道より約2.5m低くなっている。現状、自動車で物件1に進入するには、目的外土地（753-5雑種地：所有者**F**）の傾斜道及び目的外土地（753-1宅地：所有者**F**）を経由している。現状のまま利用するには、それぞれの土地の所有者**F**の相続人との協議が必要となると思料される。当該土地を利用できない場合には、物件1に車両が出入りできる通路を開設する必要があると思われる。徒歩であれば、北側町道からコンクリート床版を渡って進入することができる。なお、綾川町役場建設課担当者によると、「物件1北側水路上のコンクリート床版については、現状有姿で使用する場合には何ら手続は必要ありません。今後、床版の付け替えをする場合には、当課に相談していただきたい。」とのことであった。
 また、東側、西側及び北側が法面となっている。高低差が3m以上あり、傾斜度が30度以上ある場合には、建築物を建築する際、香川県建築基準法施行条例第4条（がけ条例）の適用がないとは言えないことが伺われる。詳細については、中讃土木事務所に照会することが望ましい。
 - 5 物件1の北西側には、簡易物置（動産）が設置されており、地中には南北に配管が存在し、防草シート様のもので覆われていた。物件2建物の中庭部分には、深さ約2メートルの池が作られている。また、単独浄化槽が設置されており、浄化した水及び生活雑排水は水路に放流されているが、放流料等は必要ないようである。また、綾川町役場建設課担当者によると、「今後、合併浄化槽に変更される場合には、補助金の関係もあり、当課に連絡いただきたい。」とのことであった。
 - 6 物件2建物は、居宅兼事務所として使用されていたが、現在は居宅のみとなっている。経年（築後約44年経過）劣化が認められ、廊下には柔らかくなっている部分があり、台所の冷蔵庫前の床も傷んでおり、補強板を敷いている。また、廊下西側の天井には、雨漏り跡が見受けられ、**E**によると、横殴りの雨の場合、床に水が溜まるほど雨漏りをしたことがあるようである。給湯は灯油給湯器で、台所はポータブルのIHクッキングヒーターを使用している。建物西側には、下屋（土地定着物）が設置されている。なお、**E**の占有権原については、所有者であった父**C**が死亡し、相続放棄をしたが、そのまま居住を継続しているのであり、亡**C**相続財産との関係でも使用借権と思料する。
 - 7 目的外土地（753-4）が袋地になる可能性があり、物件1に通行権が設定される可能性があるものと思料される。

(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7年12月8日(月) 10:50-11:15	物件所在地 (物件1、2)	物件確認、接道外観等調査、占有調査、写真撮影、 E から聴取
令和7年12月8日(月) 11:20-11:40	物件所在地 (物件3～5)	物件確認、接道外観等調査、占有調査、写真撮影、 E から聴取
令和7年12月8日(月) 11:40-12:00	物件所在地 (物件6～8)	物件確認、接道外観等調査、占有調査、写真撮影、 E から聴取
令和7年12月8日(月) 13:00-13:20	綾川町役場	公法上の規制等調査
令和7年12月8日(月) 13:40-14:00	綾川町役場綾上支所	水利組合等調査
令和7年12月8日(月) 14:45-15:00	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7年12月8日(月) 15:50-16:00	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年12月10日(水) 16:00-16:10	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年12月12日(金) 13:00-13:40	物件所在地 (物件1、2)	立入調査、写真撮影、評価人同行、 E から聴取
令和7年12月12日(金) 13:45-14:30	物件所在地 (物件3～5)	立入調査、写真撮影、評価人同行、 E から聴取
令和7年12月12日(金) 14:30-15:00	物件所在地 (物件6～8)	立入調査、写真撮影、評価人同行、 E から聴取
(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 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、解錠技術者に解錠させ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

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12月16日(火) 13:40-13:55	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年12月18日(木) 11:40-11:45	当庁	Dから聴取(電話)
令和7年12月18日(木) 15:10-15:20	当庁	Hから聴取(電話)
令和7年12月18日(木) 15:25-15:35	当庁	Gから聴取(電話)
令和7年12月19日(金) 14:10-14:20	携帯電話	綾川町役場建設課担当者から聴取(電話)
令和7年12月19日(金) 18:00-18:15	I宅	Iから聴取(不在)、Iの母親から聴取
令和7年12月21日(日) 10:40-10:50	H宅	Hから聴取
令和7年12月21日(日) 10:50-11:20	I宅	Iから聴取

(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 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、解錠技術者に解錠させ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)

幅員約 1.5 m 未舗装里道
(法定外公共物)

水

道

774-2

764-2

幅約 0.5 m 開渠水路
(法定外公共物)

763-2

幅約 0.5 m 開渠水路
(法定外公共物)

水

町道より
約 2.5 m 低い

法面

幅員約 5 m ~ 7 m 舗装町道
(建築基準法 4 条 1 項 1 号道路)

南東側へ傾斜

法面

簡易物置
(動産)

物件 2
(主である建物)

法面

幅約 3 m
コンクリート床版

法面

石灯籠

物件 1
(土地)

753-5

町道より
約 2.5 m
高い

北東側へ傾斜

目的外土地
(但し、現状、
車の進入路と
なっている。)

753-1

里道より
約 3 m 以上低い

深さ
約 2 m
の池

幅約 0.8 m
開渠水路
(法定外公共物)

下屋
(土地定着物)

幅員約 2.2 m 未舗装道路
(建築基準法未判定道路)

753-4

753-2

N



S=1:400

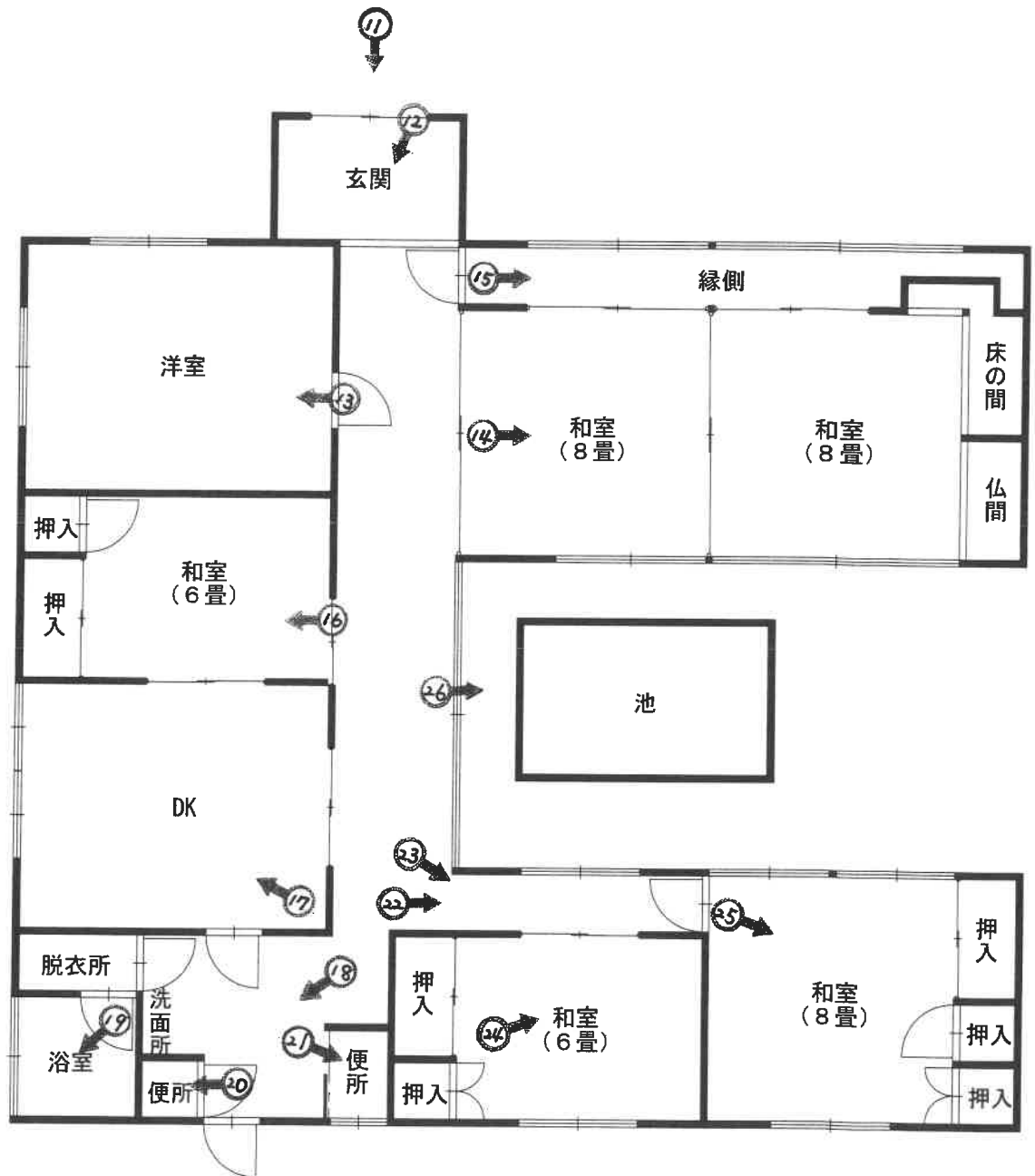
写真撮影位置・方向

(8 枚目)

※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。

建物間取図 (概略図)

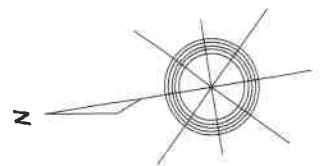
物件 2 (主である建物)



←○ 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。

(8 枚目)



1



物件 1、2 の外観

2

目的外土地（7 5 3－5） 物件 1 物件 2



物件 1 北東側の状況

3

物件 1 未舗装里道



物件 1 北西側の状況

4

物件 1 目的外土地(753-4) 目的外土地(753-1)



物件 1 南西側の状況

5



物件1 南西側の状況

6



物件1 北側の状況

7

目的外土地(753-4)

物件 1



物件 1 南東側の状況

8



物件 2 東側の状況

9



物件 2 南東側の状況

10



物件 2 南西側の状況

11



物件 2 玄関の状況

12



物件 2 玄関内の状況

13



物件 2 洋室の状況

14



物件 2 南東側和室の状況

15



物件 2 南東側廊下の状況

16



物件 2 北側和室の状況

(17 枚目)

17



物件 2 台所の状況

18



物件 2 洗面所付近の状況

19



物件 2 浴室の状況

20



物件 2 男性用トイレの状況

21



物件2 トイレの状況

22



物件2 北西側廊下の状況

23



物件2 北西側廊下天井の状況

24



物件2 西側和室の状況

25



物件 2 南西側和室の状況

26



物件 2 中庭の池の状況

令和7年(ケ)第83号
令和7年12月12日現地調査
令和7年12月21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 3, 2 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 4 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 8 0 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 地 積	綾歌郡綾川町羽床下字奥谷 753番3 宅地 760.67㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	綾歌郡綾川町羽床下字奥谷753番地3 753番3 居宅・事務所 木造瓦葺平家建 166.96㎡	居宅
番号	特 記 事 項		
1	・東側の目的外土地(地番753番5及び地番753番1)が車の進入路になっており、現状では、車の出入りは難しいものと思料する。 ・北西側に目的外土地(地番754番3、地目：田、個人所有)が存在している。 ・通行権の設定される可能性がある。		

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「羽床」駅の南東方約2.1km（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羽床下地区の郊外に位置し、周囲に農地が残る中、農家住宅の点在する住宅地域である。当該地域においては、500㎡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 760.67㎡（公簿） 間 口 北側約40m 奥 行 約20m 形 状 ほぼ長方形 地 勢 やや劣る（北側及び東側の一部が法面となっている。）	
接面道路の状況	現況幅員約5m～7m舗装町道（石内線）に約2.5m低～約2.5m高く北面 （建築基準法42条1項1号道路）※1 現況幅員約1.5m未舗装里道（法定外公共物）に約3m以上低く西面 （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、東側が雑種地（進入路）、西側が町道等を挟んで林地、南側が雑種地及び倉庫・住宅、北側が町道等を挟んで雑種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	※1 町道は南東側へ傾斜している。 ・土地の範囲は、現況上、北側（北西端部分を除く）を除いて判然としない。なお、旧図上、北西側に地番754番3（地目：田、個人所有）が存在している。 ・自動車で進入するためには、目的外土地753番5の傾斜道及び目的外土地753番1を経由することになり、それぞれの土地の所有者の相	

特 記 事 項	続人との協議が必要となる。なお、徒歩であれば北側町道からコンクリート床版を渡って進入することができる。なお、綾川町役場建設課への聞き取りによると、「上記床版を現状有姿で使用する場合には、手続きの必要はありません。今後、床版の付け替えをする場合には、当課に相談していただきたいです。」とのことである。 ・ 東側、西側及び北側が法面となっている。高低差が3m以上あり、傾斜度が30度以上ある場合には、建築物を建築する際、香川県建築基準法施行条例第4条(がけ条例)の適用がないとはいえないことが窺われる。詳細については、香川県中讃土木事務所に照会することが望ましい。 ・ 北西側に簡易物置(動産)が設置されており、物件2(建物)の中庭部分には深さ約2mの池が存在している。 ・ 東側には石灯籠が、物件2(建物)の西側には下屋(土地定着物)が設置されている。 ・ 地中には南北に配管が存在し、防草シートのようなもので覆われていた。 ・ 単独浄化槽が設置されており、浄化した水及び生活雑排水は水路に流されているが、放流料等は必要ないようである。 ・ 目的外土地(地番753番4)が袋地になる可能性があり、物件1に通行権の設定される可能性があるものと思料される。 ・ 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、綾川町教育委員会での調査によると、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57年2月10日新築 経 過 年 数 約44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 木板等 内 壁 ビニールクロス、木板等 天 井 ビニールクロス、木板等 床 畳、カラーフロア等 設 備 電気、給排水設備等 その他 －
床面積（現況）	166.96㎡である。
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 居宅(居宅兼事務所として使用されていたが、現在は居宅のみとなっている。) 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	・経年劣化が見受けられる。特に、廊下に柔らかくなっている部分があるほか、キッチンの冷蔵庫前の床も傷んでおり、補強板を敷いている状態にある。また、廊下西側の天井には雨漏り跡が見受けられ、関係人によると、横殴りの雨の場合には床に水が溜まる程の雨漏りがあるとのことである。 ・給湯は灯油給湯器で、キッチンにはポータブルのIHクッキングヒーターを使用している。 ・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	9,800	0.77	760.67	1.00	5,740,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 綾川(県)－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,400 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/137 \approx 9,800 \text{ 円/㎡}$

◇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－4%(0.96)、接近条件＋10%(1.10)、環境条件＋30%(1.30)
 $0.96 \times 1.10 \times 1.30 \approx 1.37$

イ 個別格差：……画地条件(地積、地勢、高低差、通行権等)－23%(0.77)

ウ 地積：……登記数量による

エ 建付減価：……必要ない

(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	166.96	0.05	1,085,000

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。

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	5,740,000	0.10	使用借権	574,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を0.10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	5,740,000	－574,000		0.80	0.60	2,480,000
2	1,085,000	＋574,000	1.00	0.80	0.60	800,000
一括価格(合計)						3,280,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：車の進入路がないこと、北西側に個人所有の土地が介在していること及び通行権が設定されることによる利用効率低下の可能性等により市場参加者が限定されるため、市場性修正率を-20%(0.80)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 地価公示価格等(綾川(県)－3)

所 在：綾歌郡綾川町羽床下字川下中2309番6
 価 格：13,400円/㎡
 位 置：琴電琴平線「羽床」駅の南方約600m(道路距離)
 価 格 時 点：令和7年7月1日
 地 積：287㎡
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：南西側4m町道に接面
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域
 用途指定無し
 (建蔽率70%、容積率200%)
 地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅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 4,644,346円

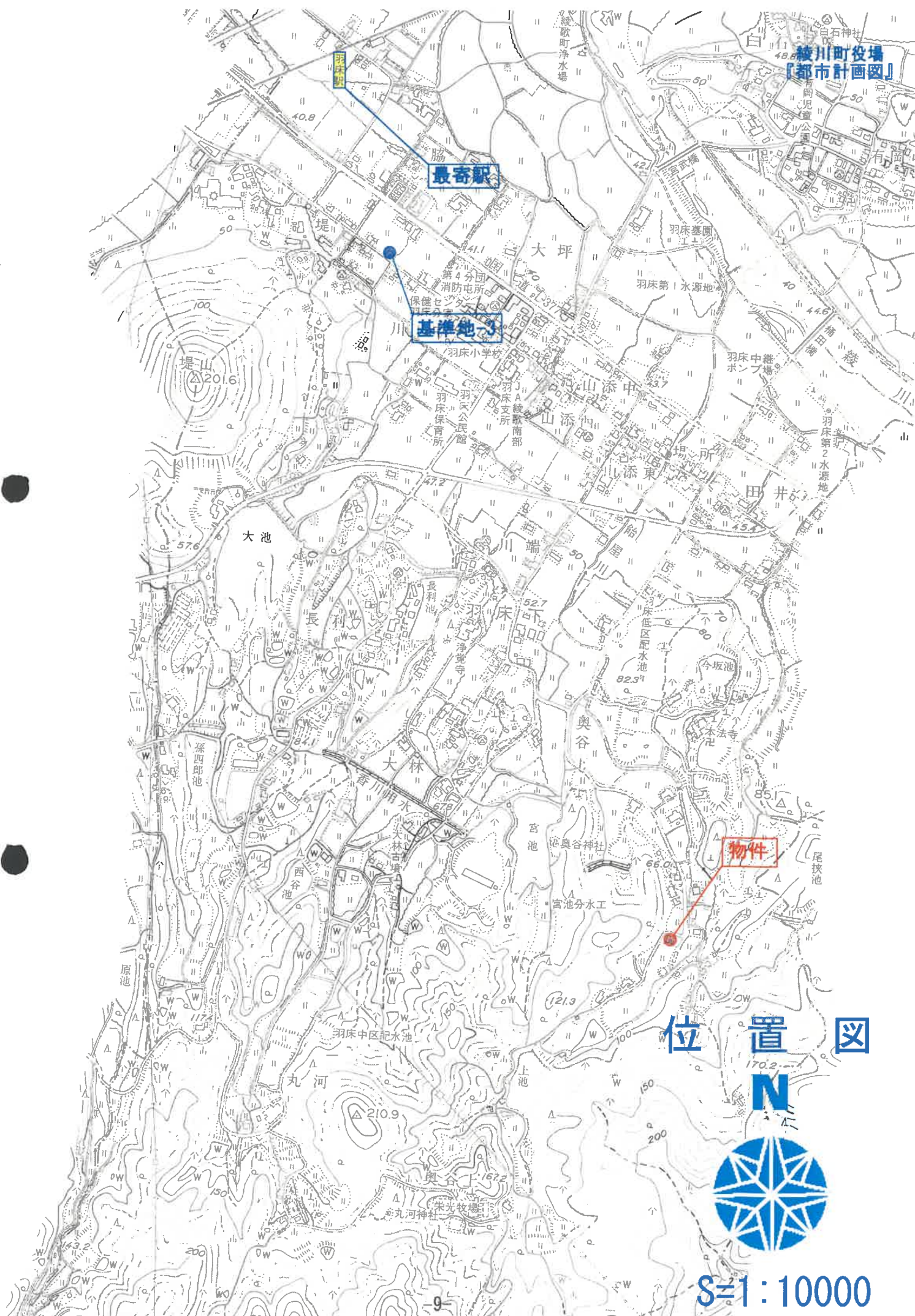
物件 2 2,556,639円

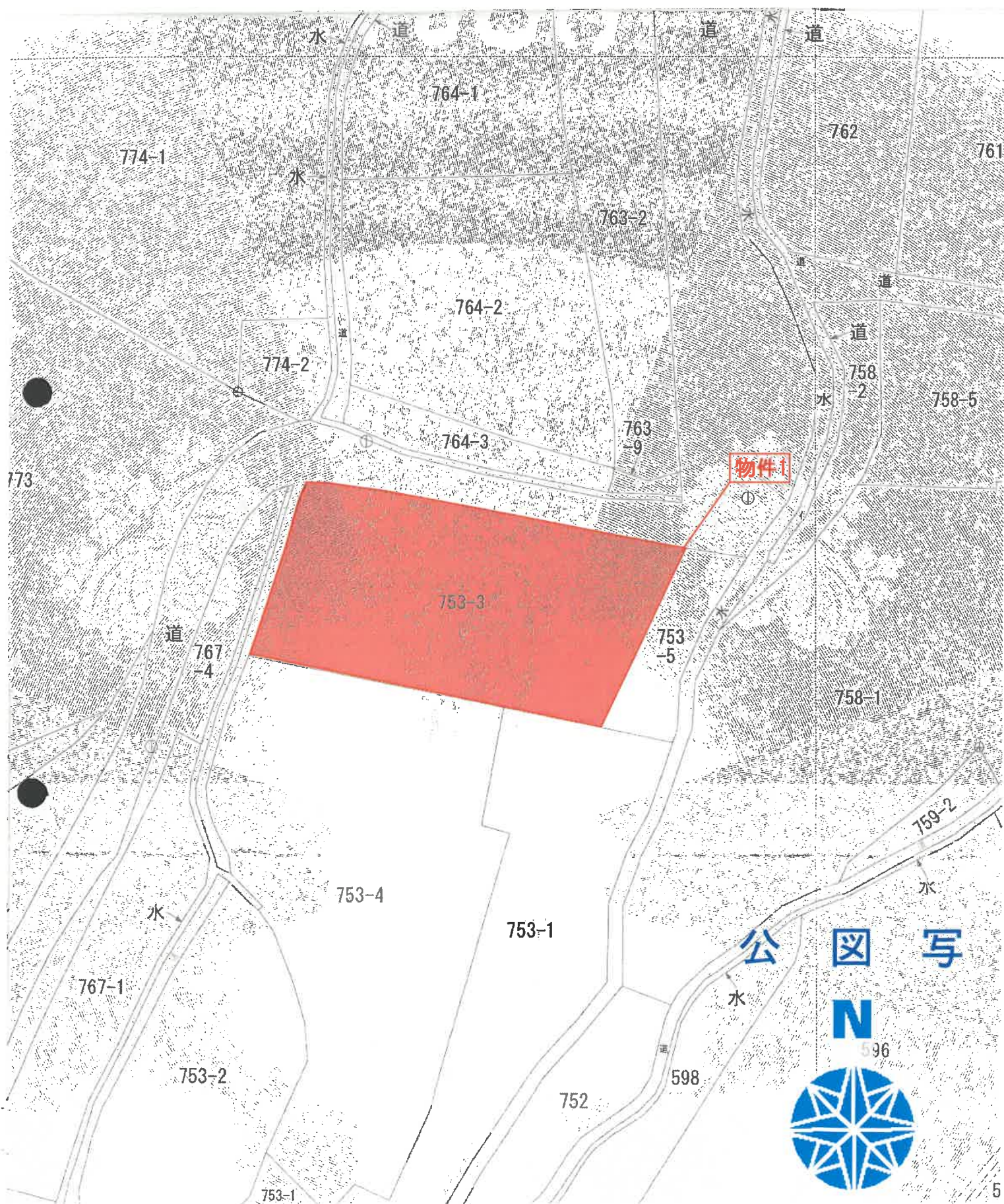
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上





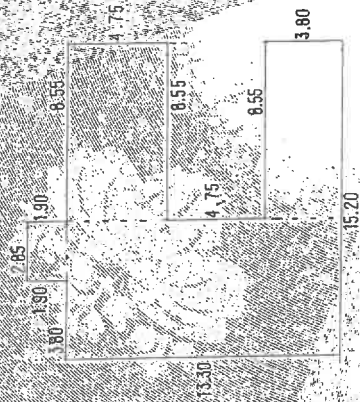
S=1 : 500

年月日：昭和57年2月25日

各階平面図 218946

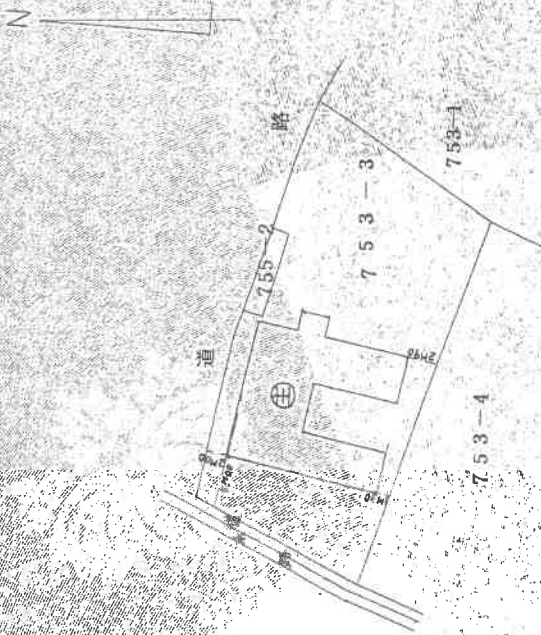
建物平面図

家屋番号 753番3
建物の所在 東京都荒川区西日暮里753番地3



床面積計算

$2m85 \times 1m90 = 5m^24150$
 $13m30 \times 6m65 = 88m^24450$
 $8m55 \times 4m75 = 40m^26125$
 $8m55 \times 3m80 = 32m^24900$
 合 計 166m^29625



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(香川県土地家屋調査士会印)

平成57年2月25日登記

物件2
A3版を縮小

土地建物位置関係図 (概略図)

幅員約 1.5 m 未舗装里道
(法定外公共物)

町道より
約 2.5 m 低い

幅員約 0.5 m
(法定外公共物) 開渠水路
(幅員約 6 m 建築基準法 4 条 2 項 1 号道路)

774-2

764-2

幅員約 0.5 m 開渠水路
(法定外公共物)

763-2

幅員約 0.5 m 開渠水路
(法定外公共物)

幅員約 5 m ~ 7 m 舗装町道
(建築基準法 4 条 2 項 1 号道路)

南東側へ傾斜

法面

法面

幅員約 3 m
コンクリート床版

簡易物置
(動産)

物件 2
(主である建物)

物件 1
(土地)

石灯籠

753-5

町道より
約 2.5 m 高い

北東側へ傾斜

目的外土地
(但し、現状、
車の進入路と
なっている。)

深さ約 2 m の池
下屋
(土地定着物)

幅員約 0.8 m
開渠水路
(法定外公共物)

幅員約 2.2 m 未舗装道路
(建築基準法未判定道路)

753-4

753-1

753-2

N

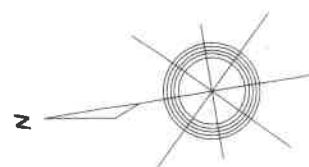
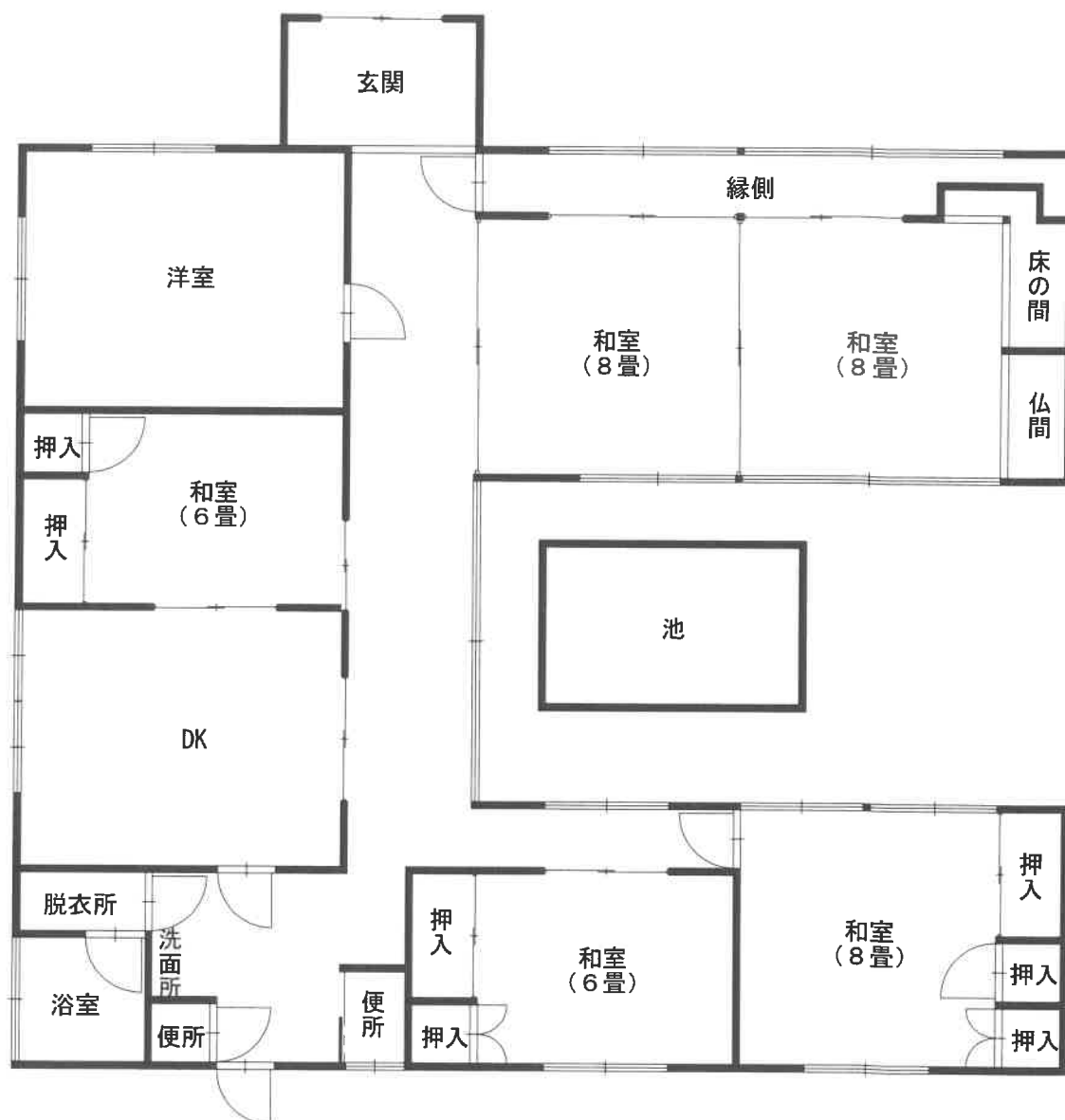


S=1:400

※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。