

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 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 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	1,310,000 1,048,000	一括	262,000	71,097	0
1	370,000				
2	100,000				
3	70,000				
4	770,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 さぬき市津田町津田字蟹甲
 地 番 1 1 5 7 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 5 8 . 4 8 平方メートル
- 2 所 在 さぬき市津田町津田字蟹甲
 地 番 1 1 5 7 番 7
 地 目 宅地
 地 積 4 3 . 0 4 平方メートル
- 3 所 在 さぬき市津田町津田字蟹甲
 地 番 1 1 5 7 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 3 0 . 1 5 平方メートル
- 4 所 在 さぬき市津田町津田字蟹甲 1 1 5 7 番地 4、1 1 5 7 番地 7、1 1 5 7 番地 1 4
 家屋 番号 1 1 5 7 番 4
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 9 9 . 5 1 平方メートル
 2 階 1 5 7 . 9 5 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗・居宅



物 件 目 録

床 面 積	1階	約201平方メートル
	2階	157.95平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月17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1～4】

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1～3】

周囲の土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 さぬき市津田町津田字蟹甲
 地 番 1 1 5 7 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 5 8 . 4 8 平方メートル

- 2 所 在 さぬき市津田町津田字蟹甲
 地 番 1 1 5 7 番 7
 地 目 宅地
 地 積 4 3 . 0 4 平方メートル

- 3 所 在 さぬき市津田町津田字蟹甲
 地 番 1 1 5 7 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 3 0 . 1 5 平方メートル

- 4 所 在 さぬき市津田町津田字蟹甲 1 1 5 7 番地 4、1 1 5 7
 番地 7、1 1 5 7 番地 1 4
 家屋 番号 1 1 5 7 番 4
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 9 9 . 5 1 平方メートル
 2 階 1 5 7 . 9 5 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗・居宅



物 件 目 録

床 面 積	1階	約201平方メートル
	2階	157.95平方メートル



令和8年(ケ)第10号
令和8年2月25日受理
令和8年3月16日提出

8.3.16

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 | さぬき市津田町津田字蟹甲 |
| | 地 番 | 1 1 5 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8. 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さぬき市津田町津田字蟹甲 |
| | 地 番 | 1 1 5 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3. 0 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | さぬき市津田町津田字蟹甲 |
| | 地 番 | 1 1 5 7 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0. 1 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | さぬき市津田町津田字蟹甲 1 1 5 7 番地 4、1 1 5 7 番地 7、1 1 5 7 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 7 番 4 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 9. 5 1 平方メートル
2 階 1 5 7. 9 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	香川県さぬき市津田町津田 1 1 5 7 番地 4		
土地	物件 1 ～ 3		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ～ 3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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） 年月日不詳の 1 階北西側北端付近の約 3 ㎡の滅失により、また、北東側南端付近の約 4 ㎡の増築により ☒ 種類：店舗・居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1 階床面積は約 1 ㎡増加し約 2 0 1 ㎡となっている		
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 上記の者が本建物の 1 階部分を個人商店の店舗（食品等販売店）として、2 階部分を居宅として、それぞれ使用している ☐ 「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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 私は本件物件1～4土地建物の所有者です。 2 物件4建物の1階は、私が個人商店として経営している食品等の販売店で、2階は、私の居宅として利用しています。1階奥には調理場もありますが、現在は使用していません。 元々は私の両親も一緒に家族で店舗経営をして暮らしていましたが、現在は私1人で全てを利用しています。 3 1階店舗内の冷蔵庫は、もともとリースでしたが、リース会社が所有権放棄をしています。 店舗床下の排水溝は流れが悪く詰まるので、現在は使用していません。 建物内は、いろいろな所で損傷箇所があると思います。居宅部分では、階段上り口の天井部分が雨漏りし、一部天井が落ちてきています。また、2階北東側の台所の天井からも雨漏りがしています。2階トイレのタンクのレバーが破損しています。 4 2階居宅部分で、猫を1匹飼育しています。 5 給湯等はガスで、建物1階北西側の端にガスボンベを置いています。

(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 本件土地は、非線引都市計画区域内に存在し、物件1～3を一団の土地として、南西側を幅員約3.8m（幅員は現況のカラー舗装部分の幅員を記載した。なお、市道道路台帳では4.1m～4.3mとなっている。）のさぬき市道（建築基準法42条1項1号道路）に、北西側を幅員約1.5mのさぬき市道（建築基準法上の道路ではない。）に、それぞれ接道している。

2 物件1～3土地と周囲の土地との境界は、現況上判然としない。物件1～3相互の境界についても判然としない。

物件4建物は、敷地（物件1～3）上にほぼいっぱい建設されており、建蔽率違反の可能性が高い。敷地境界は判然としないものの、物件2の北東側上空は、物件4の建物等が目的外土地1157番16、1157番8に越境している可能性があり、また、隣家の軒先等が物件2に越境してきている可能性もある。境界を確定するためには、民境界確定協議が必要であると思われる。建物内には業務用の大型冷蔵庫もあり、1、2階とも相当量の業務用備品や家財道具等が存在している。

3 物件4建物については、経年（築後約39年経過）劣化が見受けられ、床及び天井には損傷箇所が散見される。階段上部の天井や2階北東側の台所の天井には雨漏り跡が見受けられる。階段上部の天井は崩れ落ちてきている状態である。2階室内で、猫を飼育しており、入口前の土間部分（物置）には、猫の糞尿や餌が散乱しており、やや悪臭がしていた。2階トイレのタンクのレバーが破損しているようで、手動でタンク内を操作して水を流しているようである。また、給湯や台所コンロはガスである。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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27日(木) 9:00-9:10	高松法務局	周辺土地等調査
令和8年2月28日(土) 14:20-14:40	物件所在地	現地確認、接道外観等調査、写真撮影、占有調査、 A から聴取
令和8年3月6日(金) 11:45-12:00	さぬき市役所	公法上の規制等調査
令和8年3月6日(金) 12:25-12:35	高松法務局寒川出張所	周辺土地等調査
令和8年3月6日(金) 12:40-12:50	長尾土木事務所	公法上の規制等調査
令和8年3月6日(金) 13:10-13:20	香川県広域水道企業団東讃ブロック統括センター	上水道調査
令和8年3月6日(金) 13:40-14:45	物件所在地	立入調査、占有調査、評価人同行、 A から聴取

(特記事項)

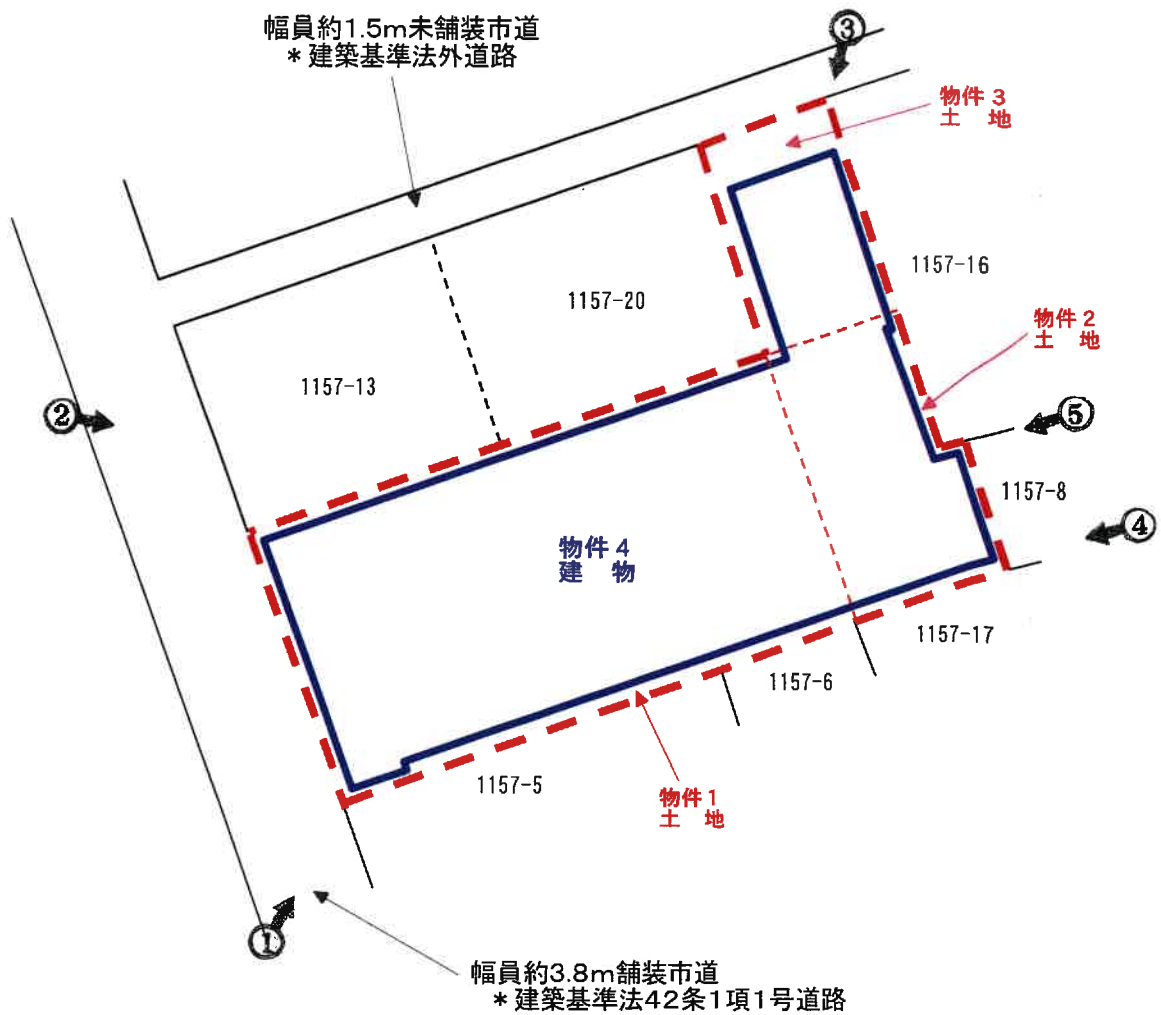
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は施錠せずに不在が予想されたので、立会人を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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。
 ・南西側市道の幅員は、現況のカラー舗装部分の幅員を記載。
 なお、市道道路台帳では、幅員は4.1～4.3mになっている。

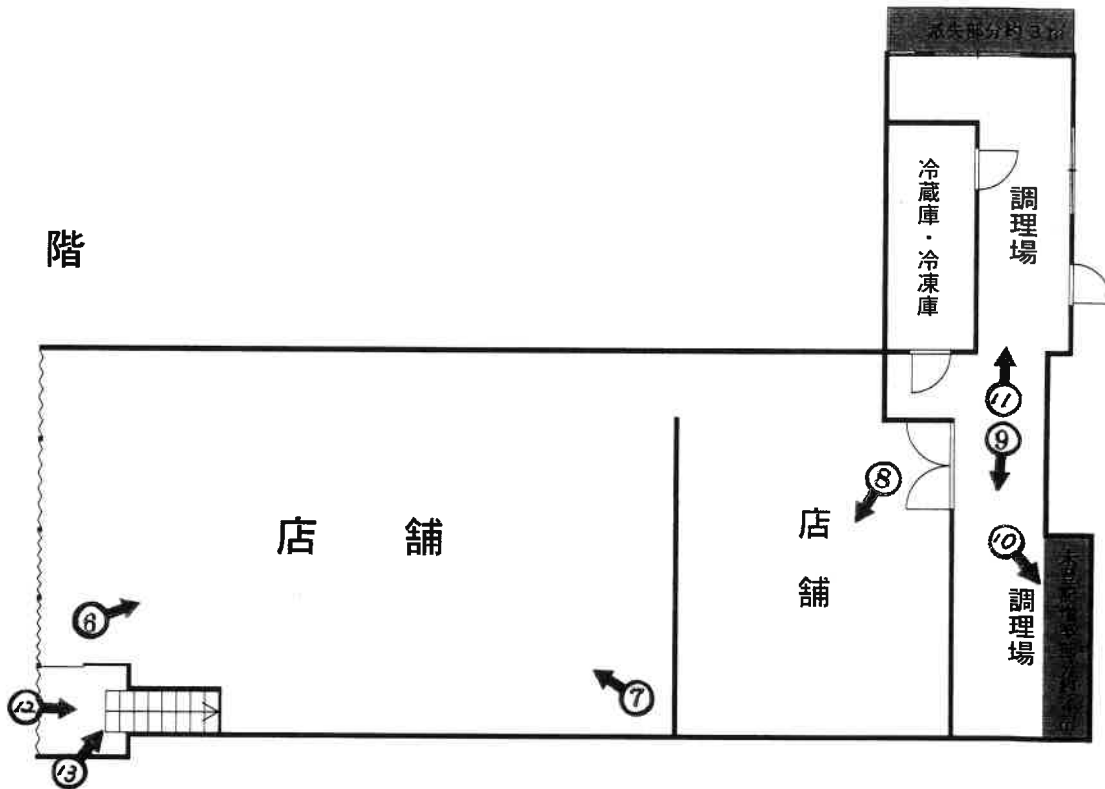
←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）

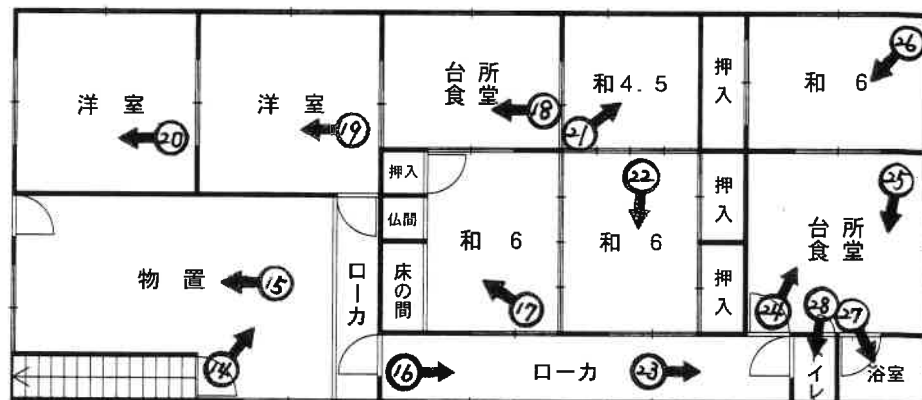
物件 4



1 階



2 階



(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。



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3 北東側の状況

4

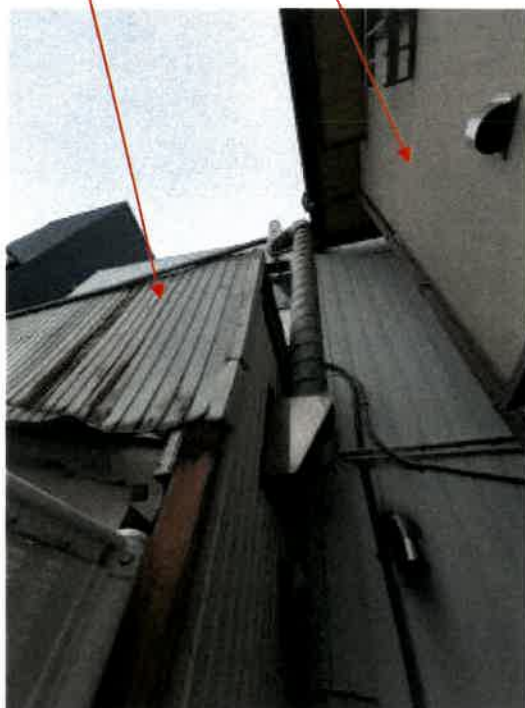


物件4 東側の状況

5

物件 4

目的外建物



物件 4 東側と目的外建物の状況

6



物件 4 店舗入口（南東側）の状況

7



物件4 店舗南東側の状況

8



物件4 店舗東側奥の状況

9



物件4 調理場東側の状況

10



物件4 調理場東側奥の厨房（未登記増築部分）の状況

11

大型冷蔵庫



物件 4 調理場北側の状況

12



物件 4 居宅への階段の状況

13



物件 4 居宅への階段上部の状況

14



物件 4 2階居宅入口前物置の状況

15



物件 4 2階物置南西側の状況

16



物件 4 2階廊下の状況

17



物件 4 2階南側和室の状況

18



物件 4 2階中央の台所食堂の状況

19



物件 4 2階中央台所西横の洋室の状況

20



物件 4 2階南西側洋室の状況

21



物件 4 2階中央台所東横の和室の状況

22



物件 4 2階南東側和室の状況

23



物件4 2階廊下東側の状況

24



物件4 2階南東側台所食堂の状況

25

雨漏り跡



物件4 2階東側台所の状況

26



物件4 2階北東側和室の状況

27



物件 4 2階浴室の状況

28



物件 4 2階トイレの状況

令和 8 年 (ケ) 第 10 号
令和 8 年 3 月 6 日 現地調査
令和 8 年 3 月 16 日 評 価

3
E.3.15

高松地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

清 水 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 3 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 7 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 7 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3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き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	さぬき市津田町津田字蟹甲 1157番4 宅地 158.48m ²	同 左
2	所在地 地積	さぬき市津田町津田字蟹甲 1157番7 宅地 43.04m ²	同 左
3	所在地 地積	さぬき市津田町津田字蟹甲 1157番14 宅地 30.15m ²	同 左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	さぬき市津田町津田字蟹甲1157番 地4、1157番地7、1157番地 14 1157番4 店舗 鉄骨造鋼板葺2階建 1階 199.51m ² 2階 157.95m ²	下記以外同左 店舗・居宅 1階約201m ²
番 号	特 記 事 項		
4	1階に滅失部分（約3m ² ）及び増築部分（未登記約4m ² ）あり。		

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

(1) 物件1～3

位 置 ・ 交 通	J R 高徳線「讃岐津田」駅の北方約450m。 津田小学校へ約630m、さぬき南中学校へ約4km。 (いずれも直線距離)	
付 近 の 状 況 等	対象不動産の属する近隣地域は、旧津田町津田地区の市街地に戸建住宅、店舗併用住宅等が見られる地域である。 少子高齢化が進行する一方で、津田湾を望む地域は「ウラツダ」と呼ばれ、地域おこしが行われている。	
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）	区 域 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 地 域 そ の 他	都市計画区域（非線引） 無指定 70% 200% — —
画 地 条 件	面 積 間 口 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	231.67㎡（登記・3筆計）とほぼ同じ。 約9m 約22.5m（最大） L字形 ほぼ平坦 周辺隣接地との境界は判然としない（国調済みであるが、構造物等の設置がないため）。 東側隣接地の建物（目的外建物：家屋番号・1157番16）の軒先が、本件土地に越境している可能性があるが詳細は不明。
接面道路の状況	・ 南西側が幅員約3.8m舗装市道に等高に接面（特記事項参照）。 上記道路は建築基準法上42条1項1号道路に該当する。 ・ 北西側が幅員約1.5m未舗装市道に等高に接面（特記事項参照）。 上記道路は建築基準法上の道路に該当しない。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・ 物件4建物の敷地として利用されている。 ・ 周辺は戸建住宅、店舗併用住宅、駐車場として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 公共下水道 ガ ス 配 管	あり あり なし

特 記 事 項

- ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し
- ・地歴調査、聴取調査等からは、対象地について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と思われる。なお、土壌汚染の有無の詳細については、専門調査機関による調査を要する。
- ・南西側市道について
カラー舗装されている部分の幅員は約3.8mであり、公図（地図・法第14条第1項）の幅も約3.8mである。なお、道路台帳の幅員は4.1～4.3mとなっている。
- ・北西側市道について
当該市道は、地番1157番12土地（登記地目：雑種地）に設置されているが、本件土地は個人所有地（共有）である。
- ・洪水・津波・高潮の浸水想定区域の指定あり。

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件 4

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61年11月21日新築 経過年数：約39年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している	
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	鉄骨造 鋼板葺 鋼板張り他 ビニールクロス貼り、板張り他 ビニールクロス貼り、ボード張り、敷目張り他 タタミ、フローリング、コンクリート土間他 ー
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり 延約359㎡ 1階北側部分が約3㎡減失、1階東側部分が約4㎡増築(未登記)されている。 なお、物件4は建蔽率をオーバーしていると考えられる。	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2階建 店舗・居宅 附属資料 建物間取図(概略)のとおり
品 等	劣る。	
保守管理の状態	劣る。 各所に損傷が散見され、ゴミ等も多数残置されている。 所有者の陳述は、以下のとおり。 ・2階でネコを飼っている。 ・排水がつまりやすい。 ・雨漏りあり。 ・トイレの水を流すレバーが壊れている。 ・リフォーム等は行っていない。	
建物の利用状況	・所有者が1階を店舗(食品スーパー)、2階を居宅として利用している。 ・1階に冷凍庫・冷蔵庫(動産)あり。 ・詳細については現況調査報告書参照。	
特記事項	・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、吹付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(成形版・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、専門調査機関の分析調査を要する。 ・物件4建物の東側に設置してある煙突等が、隣接地(目的外土地：1157番8・1157番16)に越境している可能性があるが詳細は不明。 ・設備、建具等に関して、動作確認は行っていない。	

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1～3）

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
1～3	16,600	0.93	231.67	0.50	1,788,000

ア 標準画地価格

地価公示等 さぬき(県)－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$21,800 \text{ 円/㎡} \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/129 \approx 16,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：街路条件＋3％(100/103)、環境条件等＋25％(100/125)
 $100/103 \times 100/125 \approx 100/129$

イ 個別格差：二方路＋1％(1.01)、形状等－8％(0.92)、 $1.01 \times 0.92 \approx 0.93$

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：建物老朽化－50％(0.50)

(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	110,000	約359	0.01	395,000

ウ 現価率：経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、管理状況等も考慮して現価率を1％(0.01)と査定した。

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	1,788,000	0.5	法定地上権	894,000

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	1,788,000	- 894,000		1.00	0.60	540,000
4	395,000	+ 894,000	1.00	1.00	0.60	770,000
一 括 価 格 (合 計)						1,310,000
1	面積比により按分		158.48 / 231.67		370,000	
2			43.04 / 231.67		100,000	
3			30.15 / 231.67		70,000	

ウ 占有減価修正：無し

エ 市場性修正：無し

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 地価調査基準地価格（さぬき(県)－1）

所 在：さぬき市津田町津田字南上所820番4
価 格：21,800円/㎡
位 置：JR高徳線「讃岐津田」駅の南西方約800m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：232㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東6m市道
用途指定等：都市計画区域（非線引）、無指定（70,200）
地域の概要：一般住宅、農地等が混在する郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

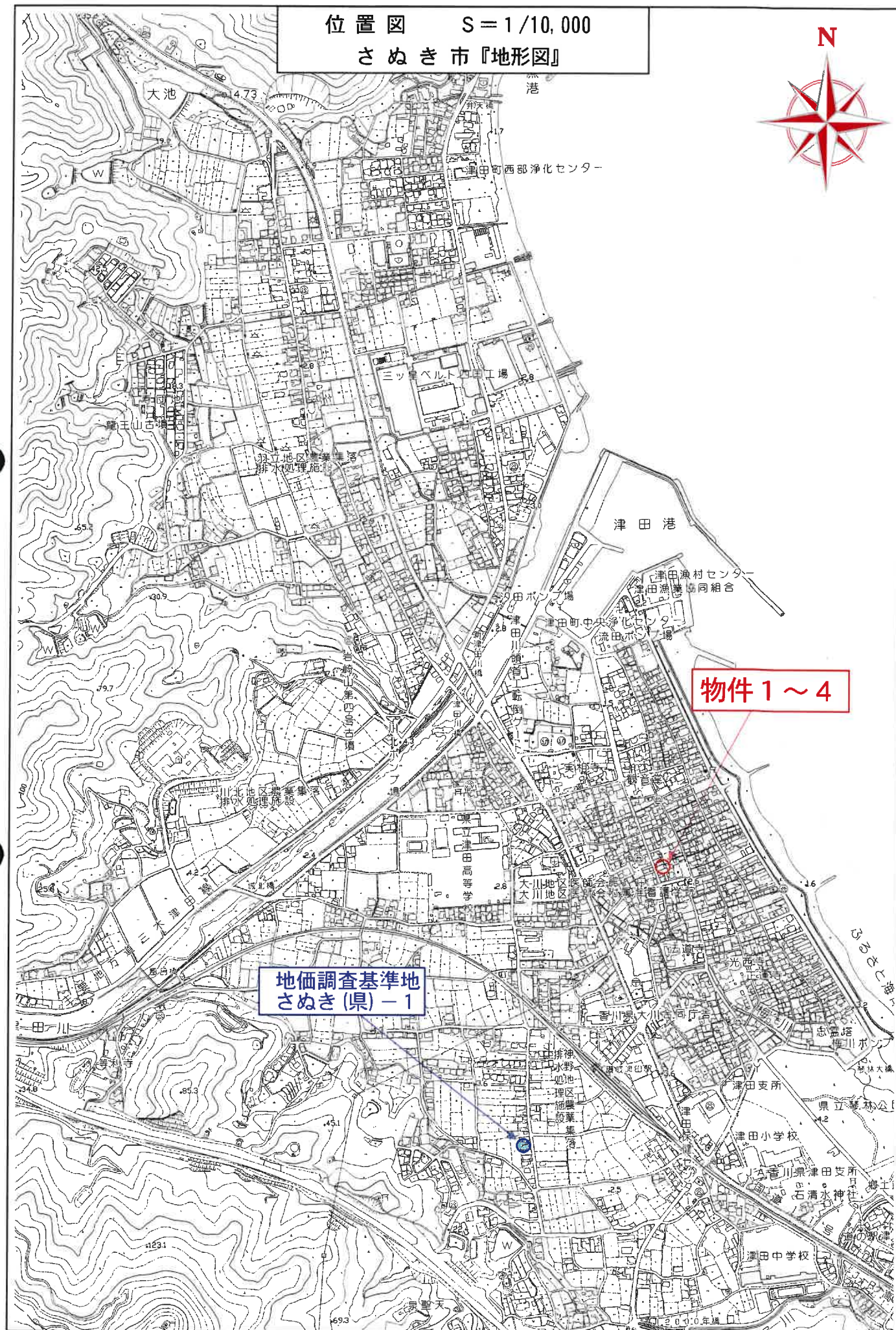
物件1	1,939,161円
物件2	526,637円
物件3	368,915円
物件4	81,749円
	4,459,763円

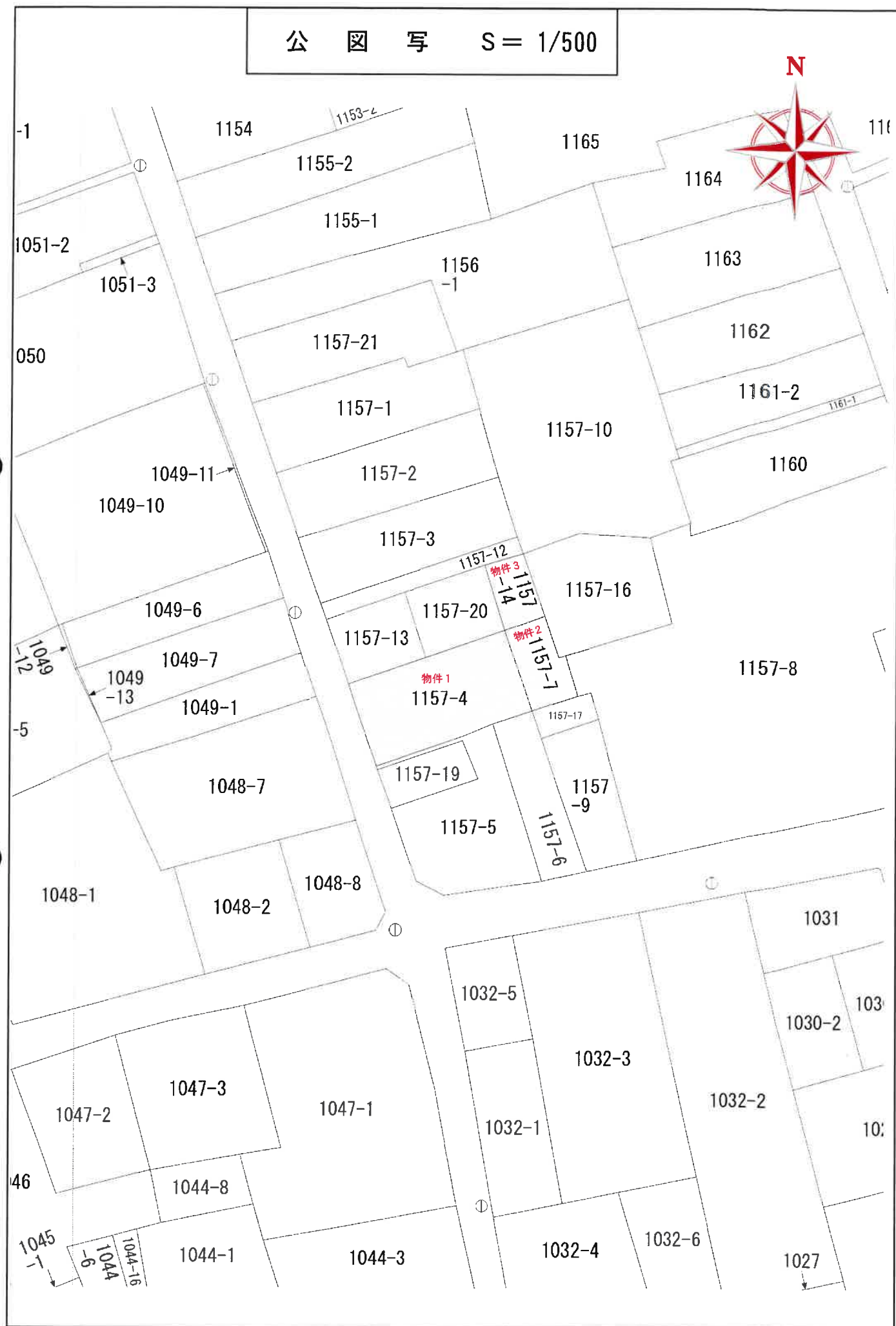
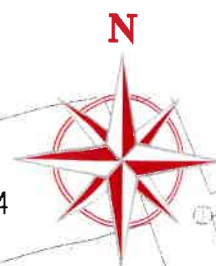
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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（概略）
- 5 建物間取図（概略）

以 上





0151087

各階平面図

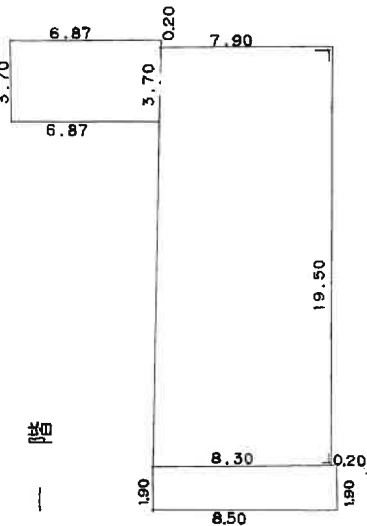
家屋番号 1157番4

建各階平面図

建物の所在 大洲郡津田町津田字蟹甲 1157番4 1157番7
さぬき市津田町津田 1157番14

(縮尺 1/500)

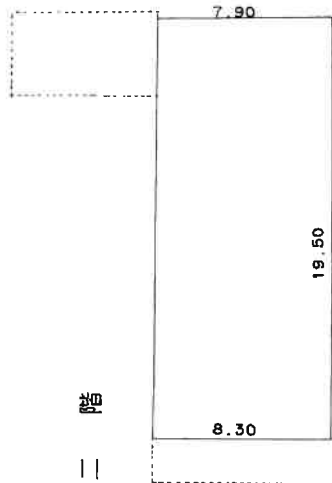
一階



求積

8.50X19.50=164.25
19.50X(8.30+7.90)÷2=157.95
6.87X3.70=25.419
計 199.519m²
床面積 199.51m²

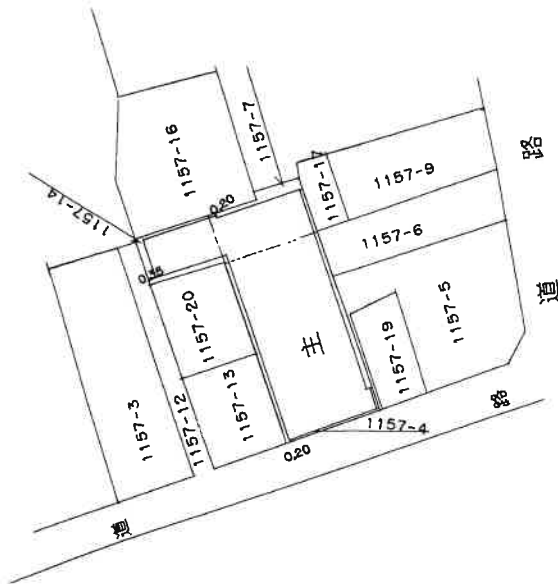
二階



求積

(8.30+7.90)÷2X19.50=157.95
床面積 157.95m²

(物件4)



昭和61年12月9日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

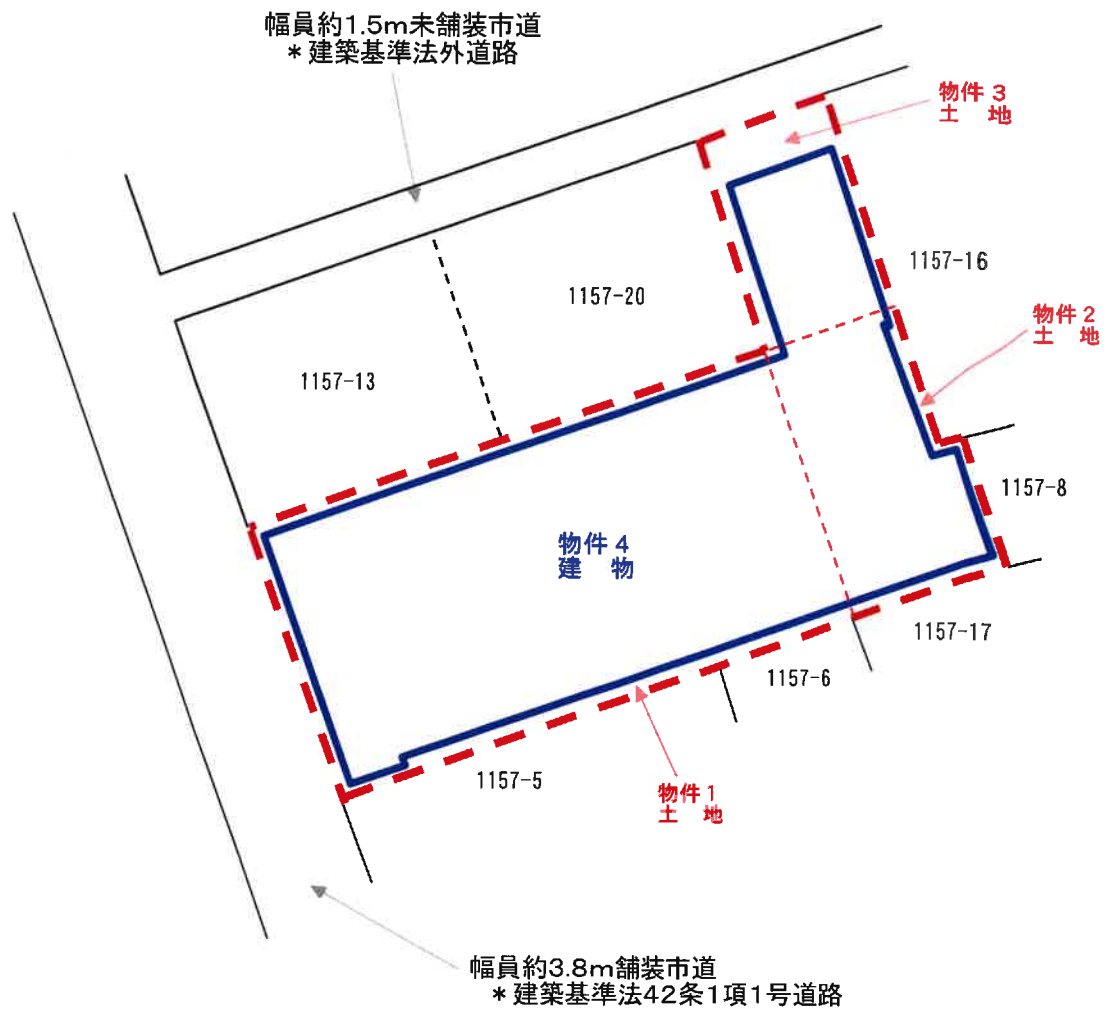
縮尺 1/500

(香川県土地家屋調査士会用紙)

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図(概略)

S≒1/250



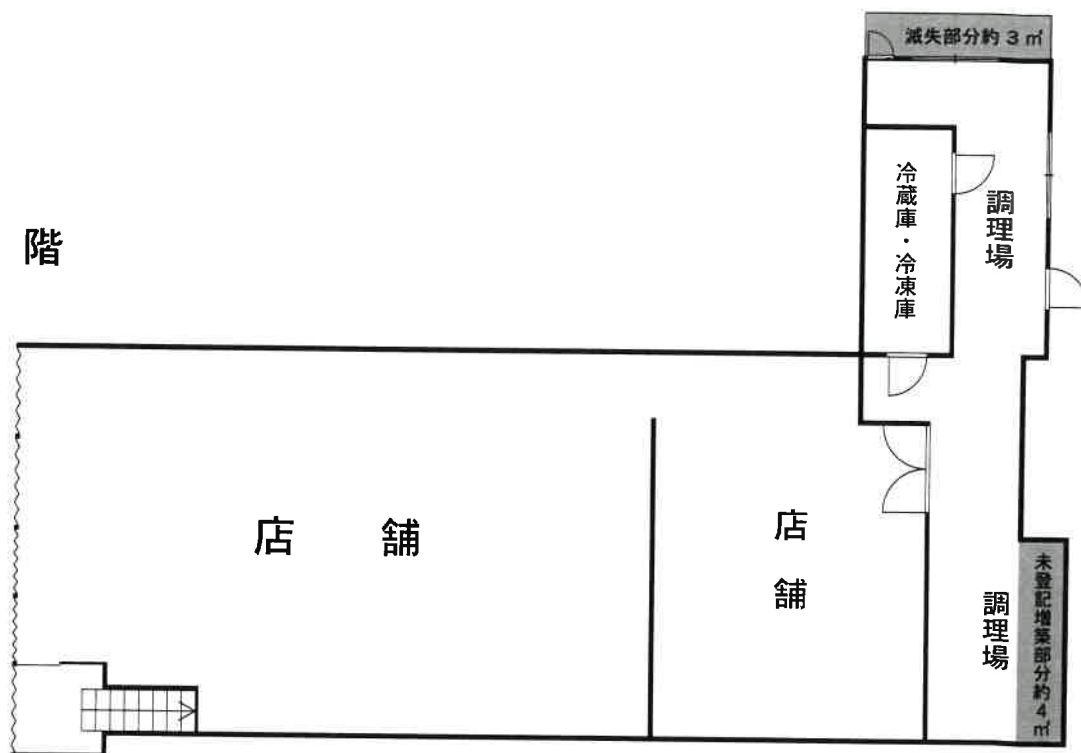
(注)・概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
 ・隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。
 ・南西側市道の幅員は、現況のカラー舗装部分の幅員を記載。
 なお、市道道路台帳では、幅員は4.1～4.3mになっている。

建物間取図（概略）

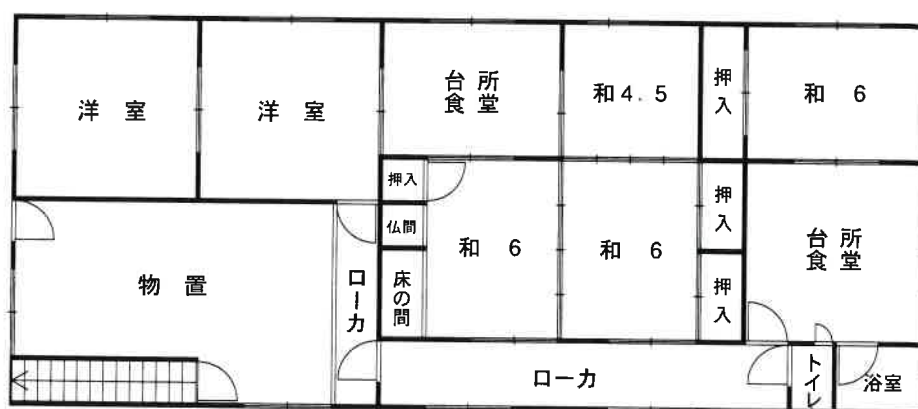
物件 4



1 階



2 階



(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。