

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 9 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 10 月 30 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 8 年 11 月 6 日 午後 4 時 30 分まで                                                             |
| 開札期日                                                                                                                                         | 日 時 令和 8 年 11 月 11 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 高松地方裁判所開札場                                                                         |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                   | 日 時 令和 8 年 11 月 25 日 午後 1 時 30 分<br>場 所 高松地方裁判所民事部不動産執行係                                                                    |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                 | 令和 8 年 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 11 月 18 日 午後 4 時 00 分まで                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                             | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 10 月 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。<br>※ 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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>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 | 16, 940, 000<br>13, 552, 000 | 一括       | 3, 388, 000 | 150, 190 | 0        |
| 1    | 2, 410, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 14, 530, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              | </       |             |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 坂出市川津町字下樋  
地 番 4 8 7 0 番 3  
地 目 宅地  
地 積 3 0 5 . 6 7 平方メートル
- 2 所 在 坂出市川津町字下樋 4 8 7 0 番地 3  
家屋 番号 4 8 7 0 番 3  
種 類 居宅  
構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 9 2 . 9 5 平方メートル  
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 8月27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, 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, 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   | 坂出市川津町字下樋                                    |
|   | 地 番   | 4 8 7 0 番 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 3 0 5 . 6 7 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 坂出市川津町字下樋 4 8 7 0 番地 3                       |
|   | 家屋 番号 | 4 8 7 . 0 番 3                                |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき 2 階建                             |
|   | 床 面 積 | 1 階 9 2 . 9 5 平方メートル<br>2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |



令和8年(ケ)第12号  
令和8年4月12日受理  
令和8年5月19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 坂出市川津町字下樋  
地 番 4870番3  
地 目 宅地  
地 積 305.67平方メートル
- 2 所 在 坂出市川津町字下樋4870番地3  
家屋 番号 4870番3  
種 類 居宅  
構 造 木造セメントかわらぶき2階建  
床 面 積 1階 92.95平方メートル  
2階 54.65平方メートル



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 香川県坂出市川津町4870番地3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に、下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ■A (所有者)          | <p>1 私は、本件物件の所有者です。</p> <p>2 本件物件には、私のほかBとその子3人が常時居住しています。</p> <p>3 物件2建物1階は、新築時からバリアフリー設計で、仏間の部屋も洋室にしてあり、トイレも車いすで入れるよう広く作ってあります。北東側のウッドデッキや南東側の物置も新築時に設置しました。現在、特に不具合なところはありません。</p> <p>4 新築後、室内は特にリフォームはしていませんが、Bが外壁を塗りなおしました。</p> <p>5 本件地区は、下水道が整備されてなく、浄化槽を設置しています。毎年、下川津本村水利組合に水路維持管理負担金を支払っており、その領収証があります。</p> |

(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、物件1の南西側は幅員約6mの舗装道路（地目：公衆用道路、所有者：坂出市、建築基準法42条1項2号道路）に接道している。
- 3 物件1土地と周囲の土地との境界は、現況上明らかである。地図に準ずる図面及び地積測量図は存在する。南東側には、物置（動産）が設置されている。また、物件1の西側敷地外には、ごみ集積所が存在している。
- 4 物件2建物については、経年（築後約9年経過）劣化が認められるものの、維持管理状態は良好であると思料された。給湯はエコキュート、台所はガスコンロが設置されている。関係人の陳述等にあるとおり、物件2建物1階は、新築時からバリアフリー設計で、仏間の部屋も洋室にしてあり、トイレも車いすで入れるようなスペースであった。また、北西側洋室内には、簡易なミニキッチンが設置されていた。建物北東側の外には、ウッドデッキが設置されている。室内のリフォームはされていないようであるが、時期は不明であるが、外壁が塗りなおされているとのことであった。
- 5 本件物件の所在地は、下水道が整備されていない地域であり、浄化槽を設置している。下川津本村水利組合に対し、年間4,000円の水路維持管理負担金を支払っており、▲から令和8年4月26日付けの組長名の領収証の呈示を受けて確認した。

(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8年4月22日(水)<br>9:00-9:10   | 高松法務局                   | 周辺土地等調査                        |
| 令和8年4月22日(水)<br>14:30-14:40 | 高松法務局丸亀支局               | 周辺土地等調査                        |
| 令和8年4月22日(水)<br>14:55-15:05 | 広域水道企業団中讃ブ<br>ロック統括センター | 給配水管等調査                        |
| 令和8年4月22日(水)<br>15:15-15:30 | 物件所在地                   | 物件確認、占有調査、接道等調査、写真撮影           |
| 令和8年4月22日(水)<br>15:50-16:05 | 坂出市役所                   | 公法上の規制等調査、下水道調査                |
| 令和8年4月22日(水)<br>16:15-16:25 | 中讃土木事務所                 | 公法上の規制等調査                      |
| 令和8年5月8日(金)<br>13:00-14:00  | 物件所在地                   | 立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、▲から<br>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。

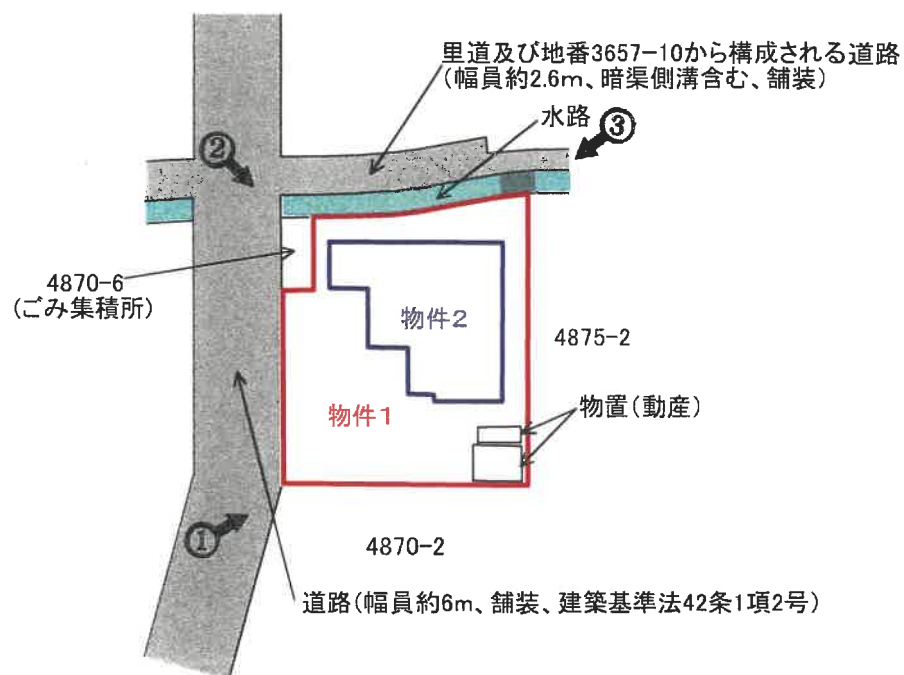
☐ 令和    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させ、建物内に立ち入った。

☐ 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(略図)

物件1・2



※本図は、略図であり実測に基づくものではないため  
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に基づき記載したものである。

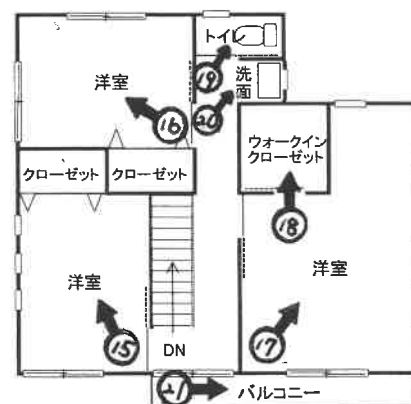
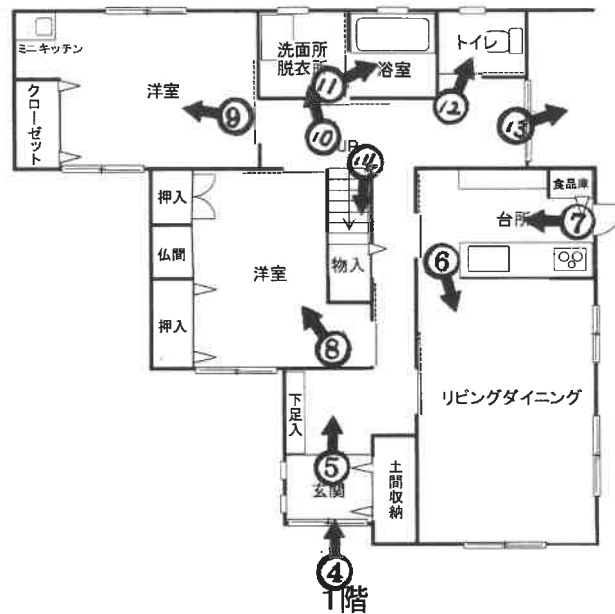
(S ≒ 1 / 500)



写真撮影位置・方向

# 建物間取図(概略)

## 物件2



※概略図であり、現況と異なる可能性があることに留意されたい。  
また、建具・設備等の動作確認はしていない。

(S≒1/150)



写真撮影位置・方向

( 7 枚目)

1



本件物件の外観

2

ごみ集積所



物件1 北西側の状況

3



物件1 北東側の状況

4



物件2 玄関の状況

5



物件2 玄関内の状況

6



物件2 1階リビングダイニングの状況

7



物件2 1階台所の状況

8



物件2 1階西側洋室の状況

9



物件 2 1 階北西側洋室の状況

10



物件 2 1 階洗面所脱衣所の状況

11



物件2 1階浴室の状況

12



物件2 1階トイレの状況

13



物件2 ウッドデッキの状況

14



物件2 階段の状況

15



物件 2 2階南西側洋室の状況

16



物件 2 2階北西側洋室の状況

17



物件 2 2階南東側洋室の状況

18



物件 2 2階南東側洋室ウォークインクローゼットの状況

19



物件2 2階トイレの状況

20



物件2 2階手洗の状況

( 17 枚目)



物件2 バルコニーの状況



令和 8 年 (ケ) 第 12 号  
令和 8 年 5 月 8 日 現地調査  
令和 8 年 5 月 18 日 評価

高松地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宮 西 弘 道

## 第1 評価額

| 一 括 価 格        |                |
|----------------|----------------|
| 金 16,940,000 円 |                |
| 内 訳 価 格        |                |
| 物件1(土地)        | 金 2,410,000 円  |
| 物件2(建物)        | 金 14,530,000 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                                  | 登記上                                                                                                                             | 現 況 |
|----|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積               | 坂出市川津町字下樋<br>4 8 7 0 番 3<br>宅地<br>3 0 5 . 6 7 m <sup>2</sup>                                                                    | 同左  |
| 2  | 所 在<br>家屋番<br>種 号<br>構 類<br>床 造<br>面 積 | 坂出市川津町字下樋 4 8 7 0 番地 3<br>4 8 7 0 番 3<br>居宅<br>木造セメントかわらぶき 2 階建<br>1 階 9 2 . 9 5 m <sup>2</sup><br>2 階 5 4 . 6 5 m <sup>2</sup> | 同左  |
| 番号 | 特 記 事 項                                |                                                                                                                                 |     |
|    | —                                      |                                                                                                                                 |     |

#### 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

###### (1) 物件1

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                        |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 予讃線「坂出」駅の南西方約 2.4 k m（直線距離）<br>（別添位置図参照）                                                                                                                                                                                                                    |                                                        |
| 付 近 の 状 況                                                       | 対象物件の存する地域は、瀬戸中央自動車「坂出I.C.」の南東側に開発された分譲住宅団地である。国道 4 3 8 号の西側背後にあって徐々に宅地開発が進んでいる地域であり、周辺には農地が残っている。                                                                                                                                                              |                                                        |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                              | 都市計画区域（非線引）<br>第 1 種住居地域<br>6 0 %<br>2 0 0 %<br>—<br>— |
| 画 地 条 件                                                         | 規 模 登記数量とほぼ同じ<br>形 状 不整形<br>間口奥行 間口約 1 3.3 m、奥行約 1 6.6 m<br>地 勢 南西側道路とほぼ等高な平坦地である。                                                                                                                                                                              |                                                        |
| 接面道路の状況                                                         | 南西側：道路＊（幅員約 6 m、舗装、所有者：坂出市）に接面する。<br>＊当該道路は、建築基準法 4 2 条 1 項 2 号の道路に該当する。<br>なお、北西側に水路を介して、里道及び地番 3 6 5 7 番 1 0 から構成される道路があり、水路に架かるコンクリート製橋より高低差はあるが歩行者は出入り可能である。                                                                                                |                                                        |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況<br>等                                         | 物件 2 の敷地として利用されている。（現況調査報告書参照）<br>南西側一部（地番 4 8 7 0 番 6）はゴミ集積所、南東側は戸建住宅、北東側は農地、北西側は水路である。                                                                                                                                                                        |                                                        |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道 あり<br>公 共 下 水 道 なし<br>ガ ス 配 管 なし                                                                                                                                                                                                                          |                                                        |
| 特 記 事 項                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件 1 南東部に物置（動産）がある。</li> <li>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し</li> <li>・ 過去に土壤汚染対策法第 3 条に規定する有害物質使用特定施設に相当する工場又は事業場の敷地であった事実は確認できなかった。本件においては、土壤汚染が存する可能性は低く、当該事項は対象不動産の価格形成要因から除外した。なお、土壤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。</li> </ul> |                                                        |

## 2 建物の概況及び利用状況

### (1) 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)<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                     | 平成29年11月3日新築<br>約9年<br>約21年                                             |
| 仕 様             | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>その他                                                                                                                   | 木造<br>セメントかわらぶき<br>ボード張トソウ<br>ビニールクロス等<br>ビニールクロス等<br>フローリング等<br>－<br>－ |
| 床面積(現況)         | 登記数量(147.60㎡*)とほぼ同じ。<br>*1階: 92.95㎡+2階: 54.65㎡=147.60㎡                                                                                                               |                                                                         |
| 現況用途等           | 階層<br>現況用途<br>間取り                                                                                                                                                    | 2階建<br>居宅<br>(別添のとおり)                                                   |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                                   |                                                                         |
| 保守管理の状態         | 普通<br>経年による損耗等がみられる。時期は不明であるが外壁を塗装しているとのことである。(現況調査報告書参照)                                                                                                            |                                                                         |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書のとおり。                                                                                                                                                         |                                                                         |
| 特 記 事 項         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建具、設備等の動作確認はしていない。</li> <li>・ 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、吹付アスベスト等及び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低い。</li> </ul> |                                                                         |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 土地価格

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 27,100               | 0.97          | 305.67          | 1.00      | 8,035,000               |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 坂出（県）－3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $21,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/80 \div 27,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：－

◇地 域 格 差：100/80（環境条件等－20%）

イ 個別格差：0.97（地形等－3%）

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：1.00

#### (2) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税の課税等も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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 190,000             | 147.60             | 0.72     | 20,192,000           |

イ 現況延床面積：現況数量

ウ 現価率：経過年数9年、経済的残存耐用年数21年、残価率5%とした定額法と観察減価（特に必要なし）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \left[ 0.05 + (1-0.05) \times \frac{21}{9+21} \right] \times \frac{\text{観察減価}}{(1-0.0)} \div 0.72$$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 8,035,000         | 0.5           | 法定地上権 | 4,018,000              |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×<br>エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|-------------------------------|
| 1        | 8,035,000           | -4,018,000                      |                     | 1.0            | 0.6                 | 2,410,000                     |
| 2        | 20,192,000          | +4,018,000                      | 1.0                 | 1.0            | 0.6                 | 14,530,000                    |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                     |                |                     | 16,940,000                    |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：－

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 [坂出(県)－3]

所 在：坂出市川津町字東山2233番3  
価 格：21,800円/㎡  
位 置：JR予讃線「坂出」駅 南方約2.8km(道路距離)  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：414㎡  
供給処理施設：水道、ガス  
接 面 街 路：北東5m市道、南東側道  
用 途 指 定 等：都市計画区域(非線引)、用途地域指定なし、  
建蔽率70%、容積率200%  
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅が多い古くからの住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 5,593,761円  
物 件 2 9,473,319円

上記参考価格資料は、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

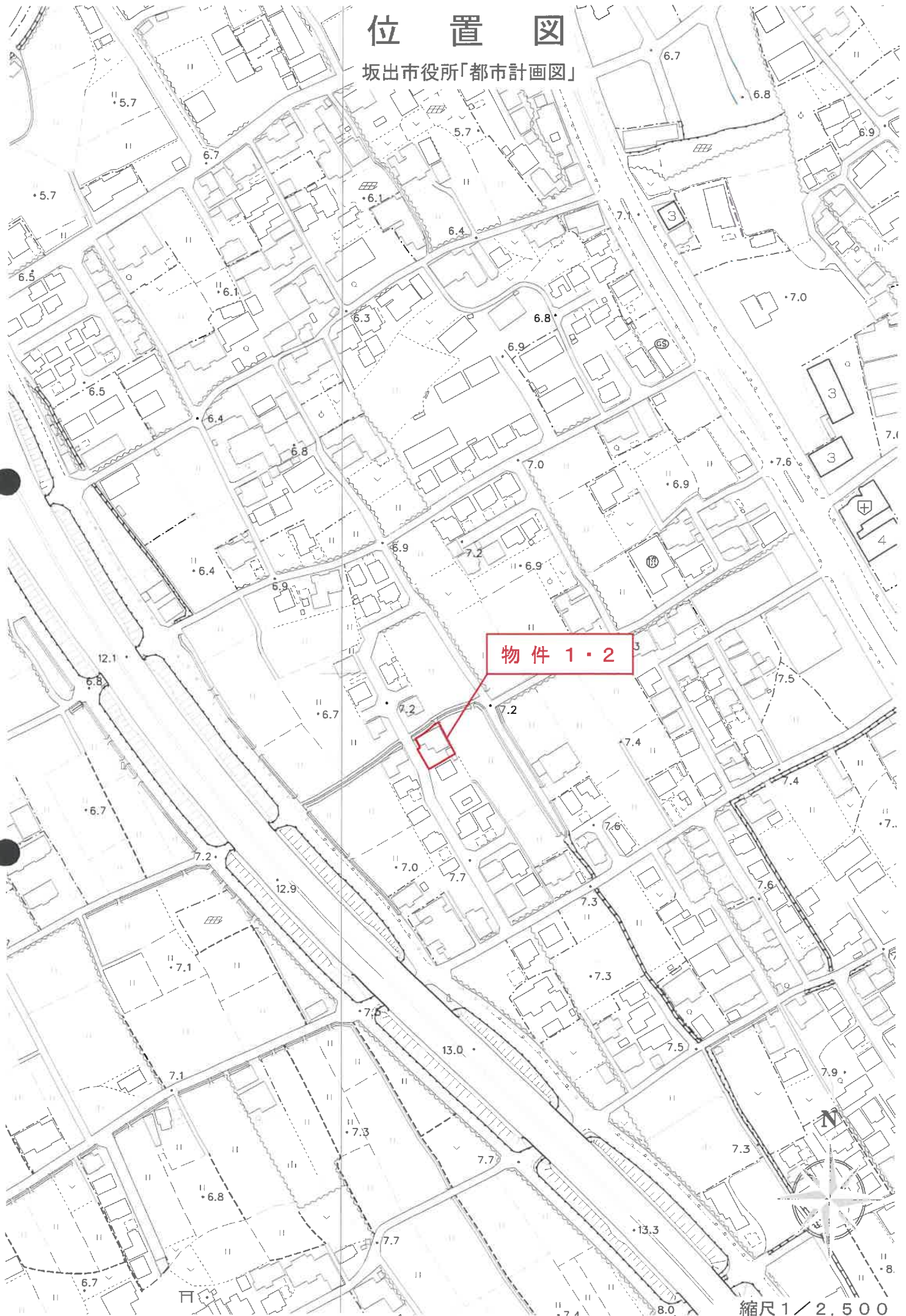
坂出市役所「白図」

港出板



# 位置図

坂出市役所「都市計画図」

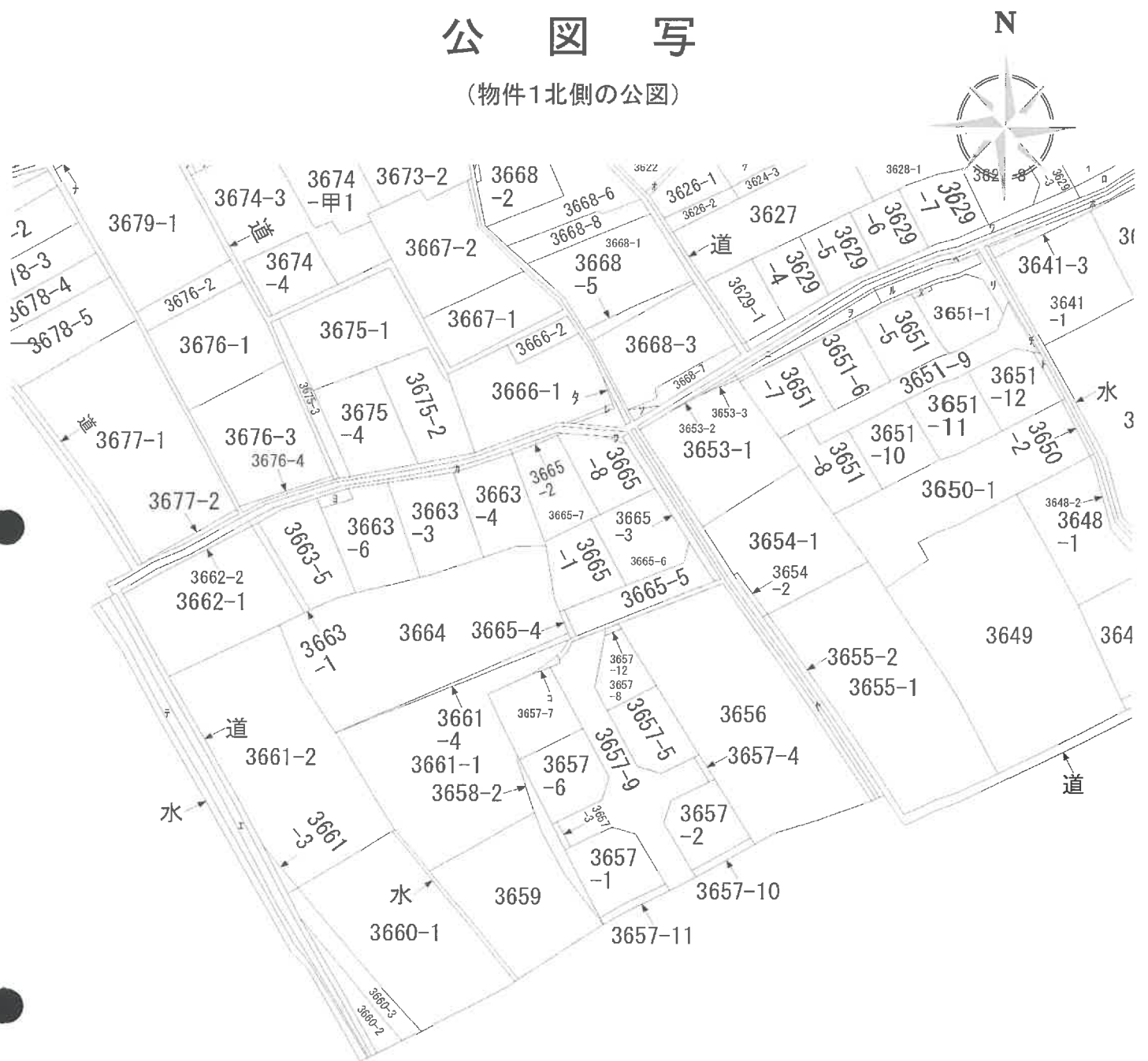


# 公 図 写



# 公 図 写

(物件1北側の公図)



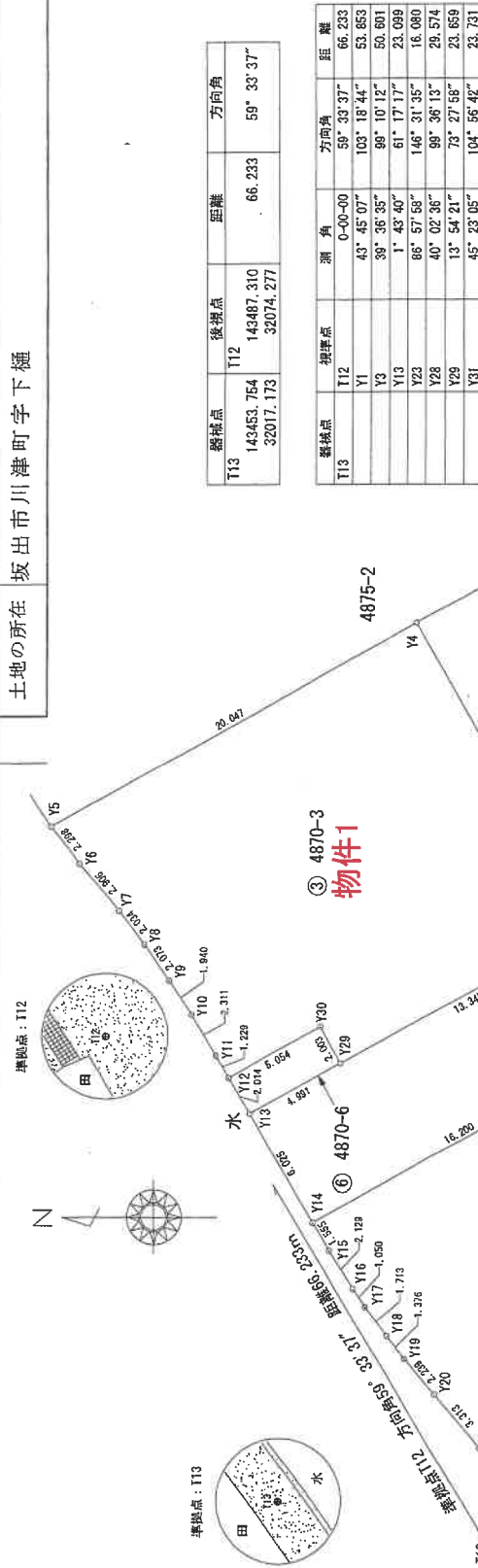
縮尺不明  
地図に準ずる図面

地積測量図 1/3

地番 4870番1~7

土地の所在 坂出市川津町字下樋

(附録八号)



申請人

作成者  
土地家屋調査士

(平成29年5月2日作成)  
(香川県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

(縮小図)

地積測量図 2/3

地番 4870番1~7

土地の所在 坂出市川津町字下樋

(附 図 八 号)

求積表 (任意座標)

物件 1

| 地番 ① 4870-1 | 点 名     | 標 識 | X n        | Y n       | 辺 長    | X n (Y n+1-Y n-1)     |
|-------------|---------|-----|------------|-----------|--------|-----------------------|
| Y33         | アルミプレート |     | 143431.172 | 32044.431 | 15.883 | -545042.471804        |
| Y32         | アルミプレート |     | 143446.605 | 32040.678 | 1.180  | -621123.798680        |
| Y31         | アルミプレート |     | 143447.634 | 32040.101 | 15.838 | -2089643.118858       |
| Y23         | 金属板     |     | 143440.341 | 32026.042 | 14.640 | -1050557.057484       |
| Y24         | 金属板     |     | 143427.342 | 32032.777 | 0.873  | 1036692.827976        |
| Y25         | 金属板     |     | 143426.603 | 32033.270 | 12.115 | 1678380.923627        |
| Y26         | 金属板     |     | 143431.082 | 32044.486 | 0.106  | 1600834.306202        |
|             |         |     |            |           | 倍面積    | -458.288981           |
|             |         |     |            |           | 面積     | 229.1449855           |
|             |         |     |            |           | 地積     | 229.14 m <sup>2</sup> |

| 地番 ② 4870-2 | 点 名     | 標 識 | X n        | Y n       | 辺 長    | X n (Y n+1-Y n-1)     |
|-------------|---------|-----|------------|-----------|--------|-----------------------|
| Y1          | 金属板     |     | 143441.354 | 32069.878 | 4.981  | 2443523.465380        |
| Y3          | 金属板     |     | 143445.690 | 32067.127 | 12.820 | -1245395.480580       |
| Y4          | 金属板     |     | 143456.884 | 32060.897 | 16.652 | -2893042.683836       |
| Y28         | アルミプレート |     | 143448.820 | 32046.333 | 15.893 | -1549954.500100       |
| Y27         | 金属板     |     | 143433.378 | 32060.092 | 21.058 | 3334252.304988        |
|             |         |     |            |           | 倍面積    | -626.864138           |
|             |         |     |            |           | 面積     | 313.4320690           |
|             |         |     |            |           | 地積     | 313.43 m <sup>2</sup> |

| 地番 ③ 4870-3 | 点 名     | 標 識 | X n        | Y n       | 辺 長    | X n (Y n+1-Y n-1)     |
|-------------|---------|-----|------------|-----------|--------|-----------------------|
| Y4          | 金属板     |     | 143456.884 | 32060.897 | 20.047 | 687630.875522         |
| Y5          | 金属板     |     | 143474.438 | 32051.196 | 2.998  | -1689707.877718       |
| Y6          | 金属板     |     | 143473.088 | 32049.336 | 2.906  | -586661.458832        |
| Y7          | 金属板     |     | 143471.224 | 32047.107 | 2.034  | -548203.846904        |
| Y8          | 金属板     |     | 143469.958 | 32045.516 | 2.073  | -470294.522324        |
| Y9          | 金属板     |     | 143468.752 | 32043.829 | 1.940  | -475598.812880        |
| Y10         | 金属板     |     | 143467.699 | 32042.200 | 2.311  | -515627.184099        |
| Y11         | 金属板     |     | 143466.494 | 32040.228 | 1.229  | -435277.342798        |
| Y12         | 金属板     |     | 143465.875 | 32039.166 | 5.054  | 198289.830260         |
| Y30         | 金属板     |     | 143461.451 | 32041.910 | 2.003  | 98701.478288          |
| Y29         | 金属板     |     | 143460.487 | 32039.864 | 13.345 | 677563.880101         |
| Y28         | アルミプレート |     | 143448.820 | 32046.333 | 16.652 | -3018593.518260       |
|             |         |     |            |           | 倍面積    | -611.361132           |
|             |         |     |            |           | 面積     | 305.8755660           |
|             |         |     |            |           | 地積     | 305.87 m <sup>2</sup> |

| 地番 ④ 4870-4 | 点 名 | 標 識 | X n        | Y n       | 辺 長   | X n (Y n+1-Y n-1)   |
|-------------|-----|-----|------------|-----------|-------|---------------------|
| Y1          | 金属板 |     | 143441.354 | 32069.878 | 0.825 | 480877.070402       |
| Y2          | 金属板 |     | 143441.672 | 32070.340 | 5.145 | -361718.976744      |
| Y3          | 金属板 |     | 143445.690 | 32067.127 | 4.981 | -109162.170090      |
|             |     |     |            |           | 倍面積   | -4.079432           |
|             |     |     |            |           | 面積    | 2.0397160           |
|             |     |     |            |           | 地積    | 2.03 m <sup>2</sup> |

縮尺 1/1 (縮小図)

作成者 土地家屋調査士 (平成29年5月2日作成)  
(香川県土地家屋調査士会印紙)

申請人

登記年月日：平成29年5月11日

地 積 測 量 図 3/3

地 番 4870番1~7

土地の所在 坂出市川津町字下樋

附録  
号

| 地番 ⑤ 4870-5 |         |            |           |        |                       |
|-------------|---------|------------|-----------|--------|-----------------------|
| 点 名         | 標 識     | X n        | Y n       | 辺 長    | X n (Y n+1-Y n-1)     |
| Y31         | アルミプレート | 143447.634 | 32040.101 | 15.200 | 888801.840264         |
| Y14         | 金属鉄     | 143461.788 | 32032.238 | 1.555  | -1320565.850890       |
| Y15         | 金属鉄     | 143461.013 | 32030.898 | 2.129  | -452045.651963        |
| Y16         | 金属鉄     | 143459.890 | 32029.087 | 1.050  | -3885186.804650       |
| Y17         | 金属鉄     | 143459.312 | 32028.211 | 1.713  | -324504.963744        |
| Y18         | 金属鉄     | 143458.305 | 32026.825 | 1.376  | -354915.846870        |
| Y19         | 金属鉄     | 143457.463 | 32025.737 | 2.239  | -401967.811326        |
| Y20         | 金属鉄     | 143456.023 | 32024.023 | 3.313  | -614566.802932        |
| Y21         | 金属鉄     | 143453.932 | 32021.453 | 2.199  | -619434.078376        |
| Y22         | 金属鉄     | 143452.597 | 32019.705 | 13.797 | 668303.857633         |
| Y23         | 金属鉄     | 143440.341 | 32026.042 | 15.838 | 2925608.195036        |
|             |         |            |           | 倍面積    | -474.905818           |
|             |         |            |           | 面積     | 237.454090            |
|             |         |            |           | 地積     | 237.45 m <sup>2</sup> |

地番 ⑤ 4870-5 1301.3446300 m<sup>2</sup>

| 地番 ⑥ 4870-6 |     |            |           |       |                      |
|-------------|-----|------------|-----------|-------|----------------------|
| 点 名         | 標 識 | X n        | Y n       | 辺 長   | X n (Y n+1-Y n-1)    |
| Y12         | 金属鉄 | 143466.876 | 32039.166 | 2.014 | -599400.425750       |
| Y13         | 金属鉄 | 143464.851 | 32037.432 | 4.991 | 98703.817488         |
| Y29         | 金属鉄 | 143450.487 | 32039.854 | 2.003 | 699377.914586        |
| Y30         | 金属鉄 | 143461.451 | 32041.810 | 5.054 | -88701.478288        |
|             |     |            |           | 倍面積   | -20.171864           |
|             |     |            |           | 面積    | 10.0858320           |
|             |     |            |           | 地積    | 10.08 m <sup>2</sup> |

| 地 番      |         |             | 面 積            |
|----------|---------|-------------|----------------|
| ① 4870-1 | 金属鉄     | 229.1449555 | m <sup>2</sup> |
| ② 4870-2 | 金属鉄     | 313.4320690 | m <sup>2</sup> |
| ③ 4870-3 | 金属鉄     | 305.875860  | m <sup>2</sup> |
| ④ 4870-4 | アルミプレート | 2.0397160   | m <sup>2</sup> |
| ⑤ 4870-5 | 金属鉄     | 237.4534090 | m <sup>2</sup> |
| ⑥ 4870-6 | 金属鉄     | 10.0858320  | m <sup>2</sup> |
| ⑦ 4870-7 | 金属鉄     | 203.6129425 | m <sup>2</sup> |

測量年月日 平成29年 4月27日  
測量系 任意座標

(縮小図)

縮尺 1/1

申請人

作成者 土地家屋調査士 (平成29年 5月 2日作成)

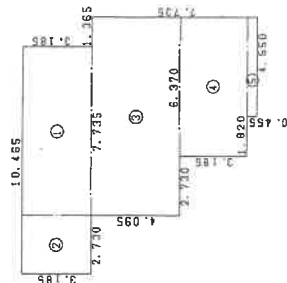
土地家屋調査士

(香川県土地家屋調査士会用紙)

各階平面図 建物各階平面図

|       |                  |
|-------|------------------|
| 家屋番号  | 4870番3           |
| 建物の所在 | 坂出市川津町字下樋4870番地3 |

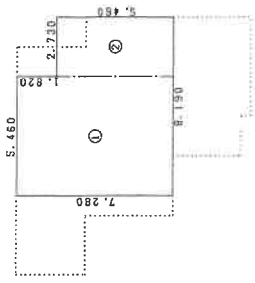
1階



求積表

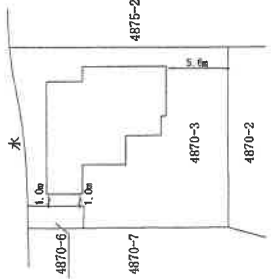
|     |               |   |           |
|-----|---------------|---|-----------|
| ①   | 7.735 x 3.185 | = | 24.635975 |
| ②   | 3.185 x 2.730 | = | 8.698050  |
| ③   | 9.100 x 4.095 | = | 37.264500 |
| ④   | 6.370 x 3.185 | = | 20.288450 |
| ⑤   | 4.550 x 0.455 | = | 2.070250  |
| 合 計 |               |   | 92.954225 |
| 床面積 |               |   | 92.95㎡    |

2階



求積表

|     |               |   |           |
|-----|---------------|---|-----------|
| ①   | 7.280 x 5.460 | = | 39.748800 |
| ②   | 5.460 x 2.730 | = | 14.905800 |
| 合 計 |               |   | 54.654600 |
| 床面積 |               |   | 54.65㎡    |



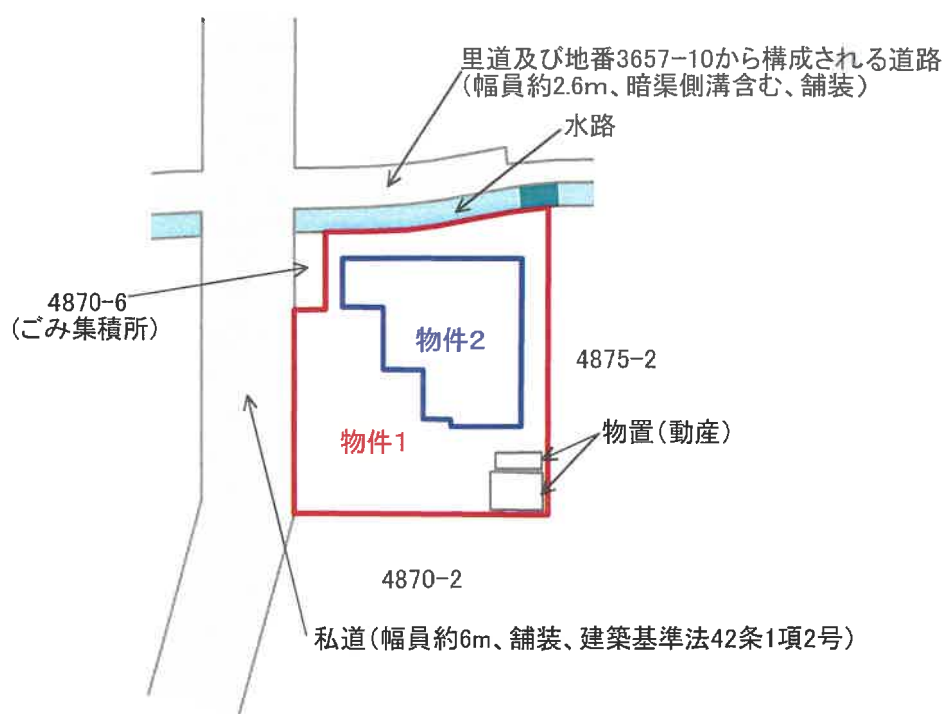
|     |             |    |       |     |    |       |
|-----|-------------|----|-------|-----|----|-------|
| 作成者 | 土地調査士 家屋調査士 | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | 縮尺 | 1/500 |
|-----|-------------|----|-------|-----|----|-------|

(平成29年11月27日作成)

(縮小図)

# 土地建物位置関係図(略図)

物件1・2

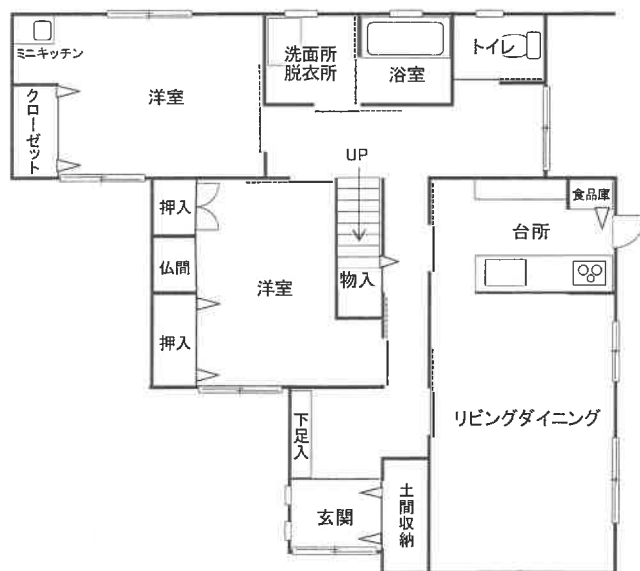


※本図は、略図であり実測に基づくものではないため  
現況と相違する可能性があることに留意されたい。  
隣接地の地番は公図に基づき記載したものである。

(S ≒ 1 / 500)

# 建物間取図(概略)

## 物件2



1階



2階

※概略図であり、現況と異なる可能性があることに留意されたい。  
また、建具・設備等の動作確認はしていない。

(S ≒ 1 / 1 5 0)