令和　８年（ケ）第　　４６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　４日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１１日　午後　４時３０分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 高松地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１３日　午後　１時３０分 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１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１３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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 750, 000 1, 400, 000	一括	350,000	25, 478	0
1	560, 000				
2	1, 190, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　４６号

物　件　目　録

１　所　　在　　高松市国分寺町柏原字七荒神

　　地　　番　　４６９番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２７．６７平方メートル

２　所　　在　　高松市国分寺町柏原字七荒神４６９番地１６

　　家屋　番号　　４６９番１６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５１．３４平方メートル
　　２階　３８．９２平方メートル

令和　８年（ケ）第　　４６号

物　件　明　細　書

令和　８年１０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】

東側駐車場部分を除き、本件所有者が占有している。

東側について、駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号２】

２階西側洋室以外の部分について、本件所有者が占有している。

２階西側洋室部分について、Ｂが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

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。

令和　8年（ケ）第　　46号

物　件　目　録

1　所　　在　　高松市国分寺町柏原字七荒神

　　地　　番　　４６９番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２７．６７平方メートル

2　所　　在　　高松市国分寺町柏原字七荒神４６９番地１６

　　家屋　番号　　４６９番１６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５１．３４平方メートル
　　２階　３８．９２平方メートル

令和８年(ケ)第４６号
令和８年７月１日受理
令和８年７月２９日提出



現況調査報告書

高松地方裁判所
執行官　　緒　方　慎　也

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　４６号

物　件　目　録

１　所　　在　　高松市国分寺町柏原字七荒神

　　地　　番　　４６９番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２７．６７平方メートル

２　所　　在　　高松市国分寺町柏原字七荒神４６９番地１６

　　家屋　番号　　４６９番１６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５１．３４平方メートル
　　２階　３８．９２平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高松市国分寺町柏原４６９番地１６
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１） □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 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件２
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　■その他の者 上記の者が本建物を　居宅　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　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

占有者及び占有権原（物件１、２関係）

占有範囲		■物件１土地東側駐車場部分及び物件２建物２階西側洋室部分	■左記以外の部分　□
占有者		□債務者　■B	□債務者　■所有者
占有状況		□敷地　■駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■A（所有者）） ■文書（■賃貸借契約書）	■陳述（■A（所有者）） □文書（□　　）
占有権原		■賃借　□使用借　□転借　□	□賃借　□使用借　□転借　■所有
占有開始時期		令和8年1月1日	年　月　日
最初の契約等	契約日	令和7年12月27日	年　月　日
	期間	令和8年1月1日から ■令和8年12月31日まで　1年間 □期間の定めなし	年　月　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	□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 □令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　　）	□所有者　□その他（　　）
	借主	■占有者　□その他（　　）	□占有者　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎月金　35,000円 （毎月27日限り　翌月分払） ■前払 （金444,000円　令和8年12月分まで） □相殺（　　）	毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		■ない　□ある［□敷金　□保証金　金　円	□ない　□ある［□敷金　□保証金　金　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		・別途共益費月額2,000円の負担あり	
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	■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 （債務者兼所有者）	1　私は、本件土地建物の所有者です。 2　本件建物には、私とBが居住しています。Bに対して２階西側洋室部分をシェアルームとして賃貸しており、私はそれ以外の部分を使用しています。１階のキッチン・浴室・洗面・トイレは共用部としています。なお、Bからの賃料等については、既に１年分を前払いで受領しています。 3　Bとの賃貸借について、賃貸借契約書が作成されていますので、それを提出します。 4　本件土地建物を購入した経緯について、当時取引のあった金融機関の担当者から懇願されてローンを組んで購入しました。その後、本件土地建物の引渡しの際、前所有者の残置物がそのままの状態で、新たな鍵の受領等や説明もなく、同金融機関の対応には今でも強い不満を持っています。 5　本件建物購入後、空き家状態で管理していました。浴室と洗面所は美装し、２階の洋室の壁紙を自分で張替え、庭木の伐採をしました。 6　原因は不明ですが、室内に虫がよく入ってきます。それ以外に特段の不具合はありません。 7　本件土地上にある自動車はBが使用しているものです。ただし、所有者はBではないと聞いています。なお、本件土地北側にプレハブ物置が、本件土地南側にタイヤ、ドラム缶及び工具類を置いていますが、これらは私の所有物です。 8　本件土地建物に対する未練はありません。現在、本件土地建物内には、多くの動産がありますが、本件土地建物を明け渡す際は、前所有者の残置物を含め、多くの物を残していくつもりです。また、私が自分で張替えをした２階の洋室の壁紙を剥がしていくことも考えています。
■株式会社リブコネクト 担当者	1　私は、A及びB間の本件建物の賃貸借契約を担当しました。本契約の際は、A及びBいずれもお会いしています。 2　本件賃貸借契約書中に「令和８年１２月２７日」と記載がありますが、これは「令和７年１２月２７日」の間違いです。 3　本件賃貸借契約では、１年分の賃料及び共益費が前払いとなっています。これは、本契約が保証会社の関与のない契約だったこともあり、貸主であるAの意向によるものだったと記憶しています。
■近隣住民	1　私は、本件土地建物の近隣の者です。 2　Aが本件建物を購入されてからは、しばらく空き家の状態でしたが、今年の春ころからAを見かける機会が増えたと思います。また、今年の初め位から本件建物に出入りするAとは別の男性を見かけるようになりました。なお、その男性の名前は知りません。
■橘池水利組合担当者	1　本件物件付近は下水道が整備されていないため、新たに浄化槽を設置する場合は水路への接続費用や水路維持等費用を徴収していますが、既存の浄化槽を利用する場合は、特に費用等は徴収していません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

■

1　本件受命物件の占有関係は、現況、賃貸借契約書の存在及び関係人の陳述等から２枚目及び３枚目記載のとおり認めた。なお、Ｂに連絡を試み、架電等を行ったが何ら応答はなかった。

2　本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

3　本件物件は、非線引都市計画区域内に存在し、物件１土地は、東側を幅員約４ｍの舗装市道（建築基準法４２条１項１号道路）に、南側を幅約１ｍの舗装公衆用道路に接道している。なお、同舗装公衆用道路は、その南側を幅員約４ｍの舗装市道（建築基準法４２条１項１号）に接続している。

4　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。１４条１項地図及び地積測量図が存在する。

5　物件１土地の北側にプレハブ物置（動産）が存在する。同土地南側にＡが所有するタイヤ、ドラム缶及び工具等が、Ｂが使用する自動車１台がそれぞれ置かれている。

6　物件２建物について、経年劣化（築後約３５年経過）が認められ、汚れや損傷個所が多数見受けられる。また、室内にはゴミ、家具、家電及び工具等が多数置かれている。

7　橘池水利組合担当者によると、既存の浄化槽を利用する場合は、水路維持費用等の費用の徴収は行っていないが、浄化槽を新設する際は水路接続費用や水路維持費用等を徴収するとのことであった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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7月2日（木） 9：00－9：10	高松法務局	周辺土地等調査
令和8年7月2日（木） 11：00－11：15	広域水道企業団高松ブロック統括センター	給配水管等調査
令和8年7月2日（木） 11：20－11：35	高松市役所	公法上の規制等調査
令和8年7月2日（木） 13：00－13：30	物件所在地	物件確認、写真撮影、接道外観等調査
令和8年7月10日（金） 15：00－16：15	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、Aから聴取、近隣住民から聴取
令和8年7月22日（水） 18：00－18：10	物件所在地	Aから賃貸借契約書入手
令和8年7月24日（金） 15：00－15：10	当庁	橘池水利組合担当者から聴取（電話）
令和8年7月27日（月） 11：30－11：40	当庁	株式会社リブコネクト担当者から聴取（電話）

（特記事項）

□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和８年７月１０日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｃを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、階段付近でＡに遭遇した。

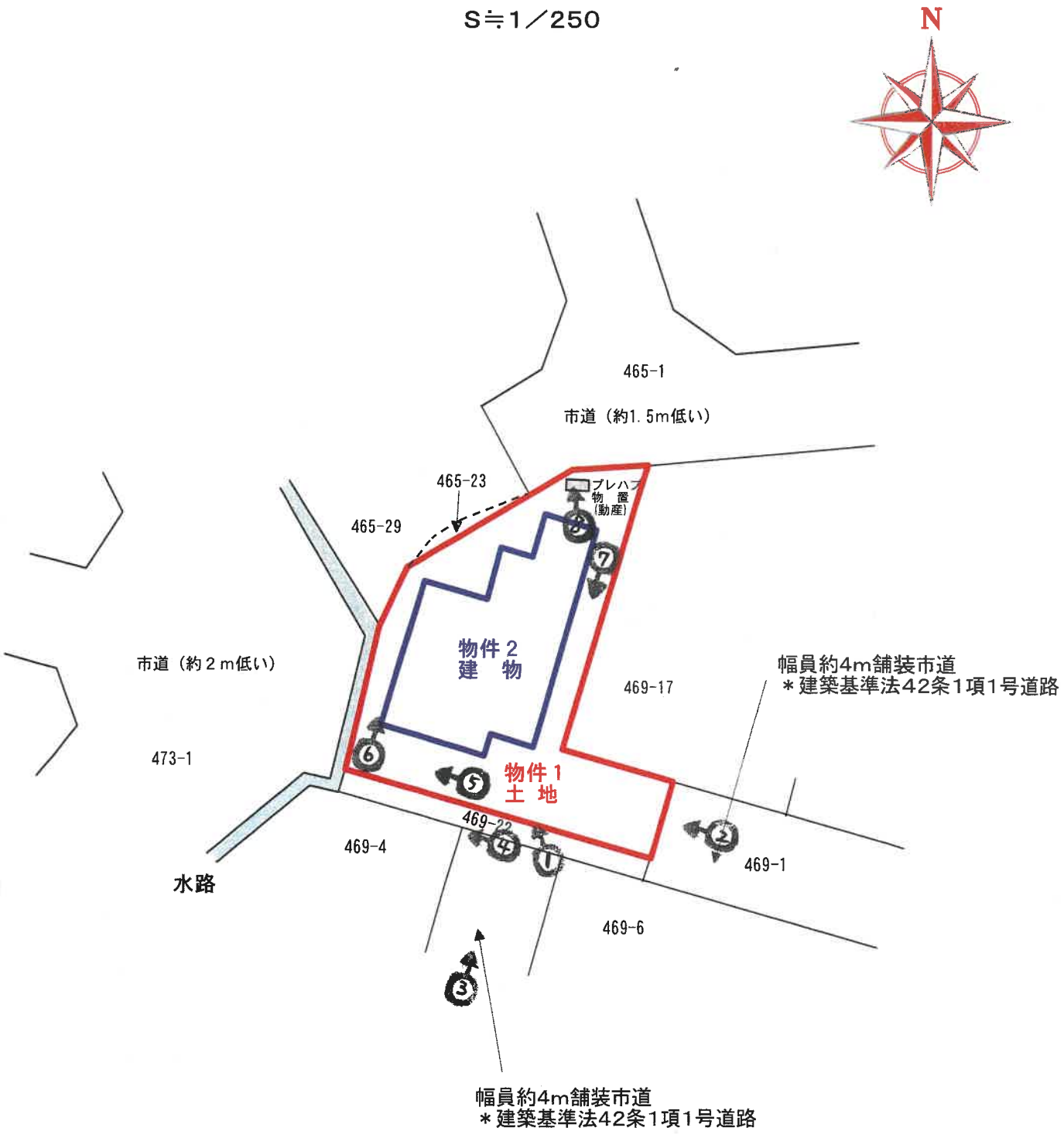
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

S≒1／250

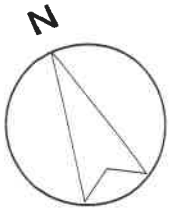


（注）概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

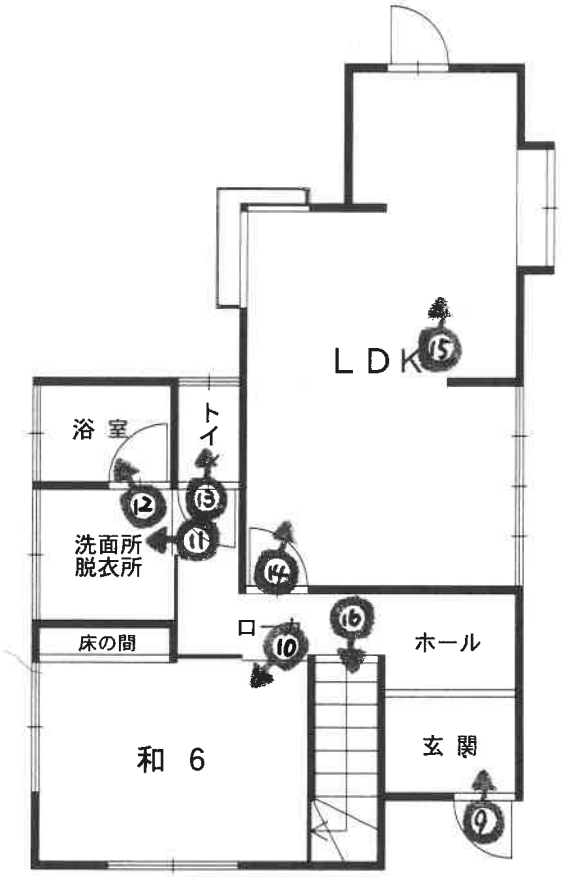
（７枚目）

建物間取図（概略）

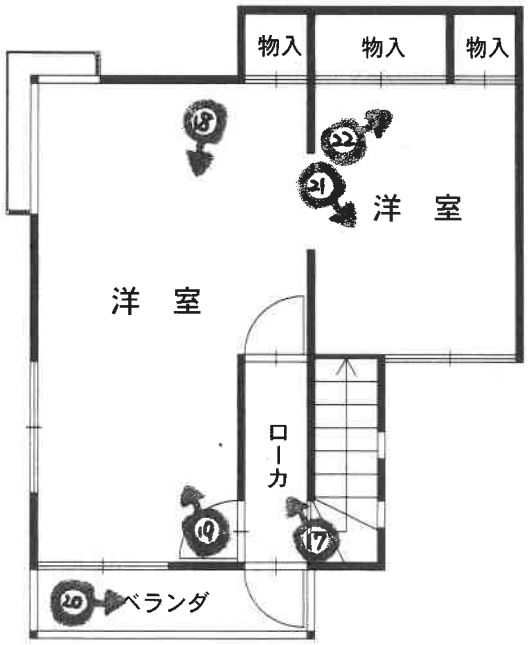
物件２



１　階



２　階



(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。

1



本件物件の外観

2



物件１土地東側の状況

3



物件１土地南側の状況

4



物件１土地南側の状況

5



物件１土地南側の状況

6



物件１土地西側の状況

7



物件１土地東側の状況

8



物件１土地北側のプレハブ物置（動産）の状況

9



物件２建物の玄関付近の状況

１０



物件２建物の１階和室の状況

１１



物件２建物の洗面所脱衣所の状況

１２



物件２建物の浴室の状況

１３



物件２建物のトイレの状況

１４



物件２建物のＬＤＫの状況

１５



物件２建物のＬＤＫの状況

１６



物件２建物の階段の状況

１７



物件２建物の２階ローカの状況

１８



物件２建物の２階西側洋室の状況

１９



物件２建物の２階西側洋室の状況

２０



物件２建物の２階ベランダの状況

２１



物件２建物の２階東側洋室の状況

２２



物件２建物の２階東側洋室の状況

令和 8 年（ケ）第　46　号
令和 8 年 7 月10日 現地調査
令和 8 年 7 月28日 評　価

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１，７５０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金５６０，０００円
物件２（建物）	金１，１９０，０００円

１　一括価格は、物件１・２の各不動産について、一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
２　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
３　物件１の内訳価格は、物件２のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
　したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して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	現　　況
１	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	高松市国分寺町柏原字七荒神 ４６９番１６ 宅地 １２７．６７㎡	同　左
２	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	高松市国分寺町柏原字七荒神 ４６９番地１６ ４６９番１６ 居宅 木造瓦葺２階建 １階　５１．３４㎡ ２階　３８．９２㎡	同　左
番　号	特　　記　　事　　項		
	特になし。		

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況及び利用状況等

（１）物件１

位置・交通	ＪＲ予讃線「端岡」駅の南西方約２．８㎞、琴電琴平線「畑田」北西方約３．２㎞。 国分寺南部小学校まで約８５０ｍ、国分寺中学校まで約１．９㎞。 （いずれも直線距離）	
付近の状況等	近隣地域を含む周辺地域は、県道綾川国分寺線の東背後に開発された住宅団地である。約３５年前丘陵地に造成された住宅団地で、団地内の街路はやや狭く入り組んでいる。	
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） 用途白地地域 ６０％ １００％ － 特定用途制限地域、一般・環境保全型（平地部） 高さ制限：１０ｍ 宅地造成等工事規制区域
画地条件	面積 間口 奥行 形状 地勢 その他	１２７．６７㎡（登記）とほぼ同じ（特記事項参照）。 東側約３．３ｍ 最大約１３．５ｍ 不整形 ほぼ平坦 －
接面道路の状況	・東側一部が幅員約４ｍ舗装市道（特記事項参照）にほぼ等高に接面。上記道路は建築基準法上４２条１項１号道路に該当する。 ・南側が幅約１ｍ舗装公衆用道路（特記事項参照）にほぼ等高に接面。なお、上記公衆用道路は南側で幅員約４ｍ市道に接続する。 ・北側一部及び西側一部（水路介在）がそれぞれ市道に接面するが、当該市道は約１．５～２ｍ低位にあるため出入り不可である。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件２建物の敷地として利用されている。 北隅にプレハブ物置（動産）あり。 南側にタイヤ、ドラム缶（廃油・オイル保管）、工具類等が残置されている。 ・周辺は戸建住宅として利用されている。 約２ｍ低位にある西側市道にはゴミステーションあり。	
供給処理施設	上水道 公共下水道 ガス配管	あり なし なし

特　記　事　項	・面積について 物件１は分筆、合筆されており、全部事項証明書、地積測量図によれば面積は以下のとおりとなる。 ① 平成３年５月（受付）分筆、４６９番１６：１２５．４１８㎡ ② 平成３年７月（受付）合筆、４６５番３０：　　２．２５２㎡ ③ 物件１（４６９番１６）　：①＋②　＝　１２７．６７㎡ ・東側市道について（登記記載） 所　在：高松市国分寺町柏原字七荒神 地　番：４６９番１ 地　目：公衆用道路 所有者：永禄建設株式会社 ・南側公衆用道路について（登記記載） 所　在：高松市国分寺町柏原字七荒神 地　番：４６９番２２ 地　目：公衆用道路 所有者：永禄建設株式会社 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し ・地歴調査等からは、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。

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)：平成３年４月１日新築 経過年数　　：約３５年 経済的残存耐用年数　：約３年	
仕　　様	構　造 屋　根 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備	木造 瓦葺 サイディング ビニールクロス貼り、砂壁等 ビニールクロス貼り、敷目張り等 フローリング、タタミ等 太陽熱温水器
床面積（現況）	第３　目的物件欄記載のとおり 延９０．２６㎡	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	２階建 居宅 附属資料　建物間取図（概略）のとおり
品　　等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る 汚れ、損傷箇所が多数散見され、老朽化している。 室内にゴミ、家具、家電、工具等が散乱し、残置されている。 所有者の陳述は以下のとおり。 ・平成３０年に購入して以降、浴室、洗面所の美装をした。 ・自分で２階壁紙の張替、庭木の伐採をした。 ・原因は分からないが、室内に虫がよく入ってくる。	
建物の利用状況	・詳細については現況調査報告書参照。	
特記事項	・対象建物については、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。 ・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）

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	20,400	0.80	127.67	1.0	2,084,000

ア　標準画地価格

地価公示等　高松－３４

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

30,700 円／㎡ × 99.8 ／100 × 100／100 × 100／150 ≒ 20,400 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：無し

◇地 域 格 差：街路・接近・環境条件等＋５０％(100／150)

イ　個別格差：間口小・不整形等－２０％（0.80）

ウ　地　　積：登記数量

エ　建付減価：なし（1.0）

（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／㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現　価　率 ウ	建　物　価　格 (円) ア×イ×ウ
2	143,000	90.26	0.09	1,162,000

ウ　現 価 率：経過年数３５年、経済的残存耐用年数３年、残価率５％とした定額法と観察減価（保守管理状態劣る：－３０％）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \left[\, 0.05 + (1-0.05) \times \frac{3}{35+3} \,\right] \times (1-0.3) \fallingdotseq 0.09$$

（観察減価）

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	2,084,000	0.5	法定地上権	1,042,000

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	2,084,000	－1,042,000		0.90	0.60	560,000
2	1,162,000	＋1,042,000	1.00	0.90	0.60	1,190,000
一　括　価　格（合　計）						1,750,000

ウ　占有減価修正：無し
エ　市場性修正：室内にゴミ、家電等が多数残置、敷地にタイヤ、ドラム缶等が残置されており、市場性が劣る－１０％（0.90）
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　地価公示標準地価格（高松－３４）

所　　在：高松市国分寺町福家字中福家甲３１２９番８
価　　格：３０，７００円／㎡
位　　置：ＪＲ予讃線「端岡」駅の南西方約２．９㎞（道路距離）
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：２６７㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西４．５ｍ市道
用途指定等：都市計画区域（非線引）、１低専（６０、１００）
地域の概要：農地の中に中規模一般住宅が見られる住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

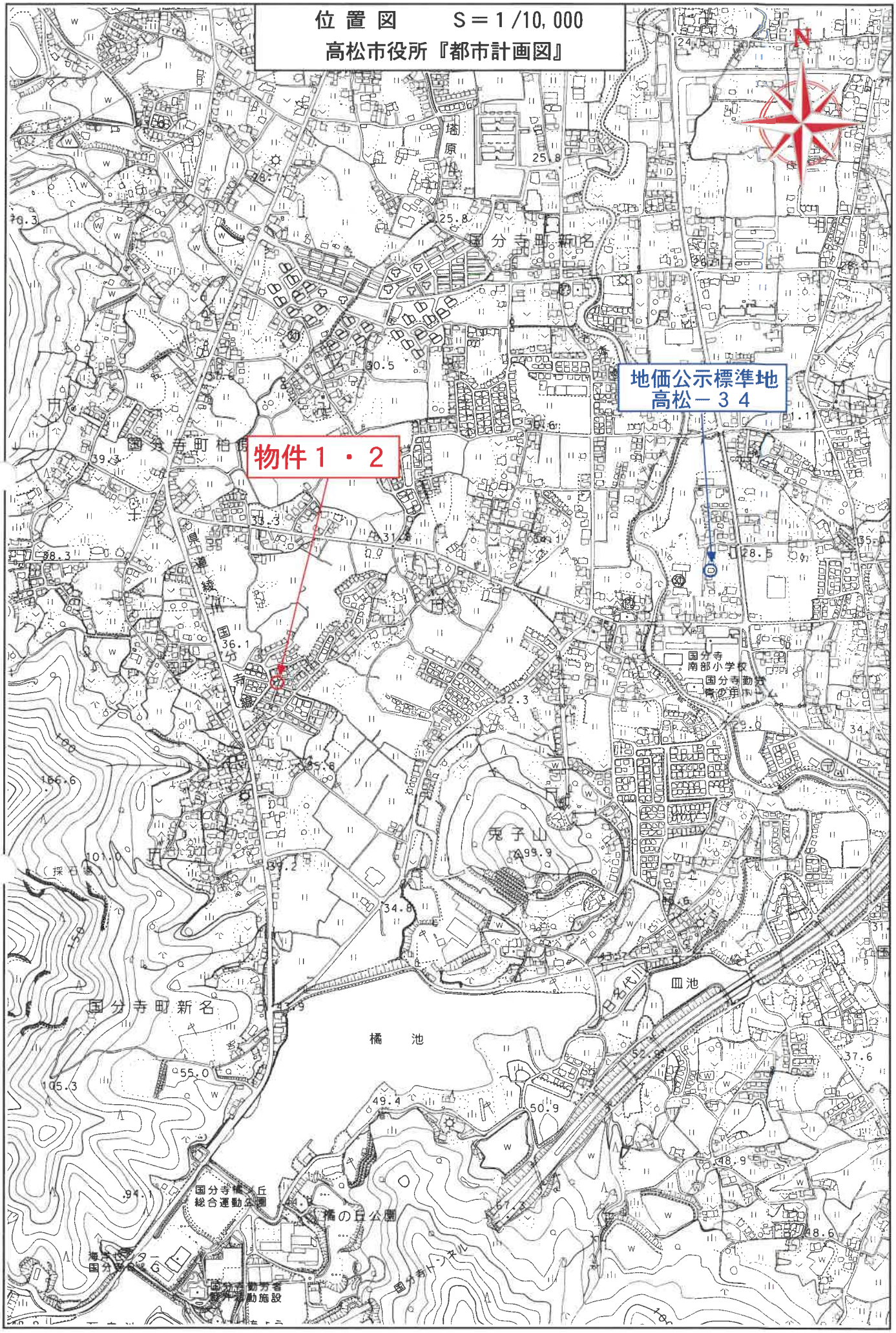
物件１　　１，４５４，７９９円
物件２　　１，５７７，４３９円

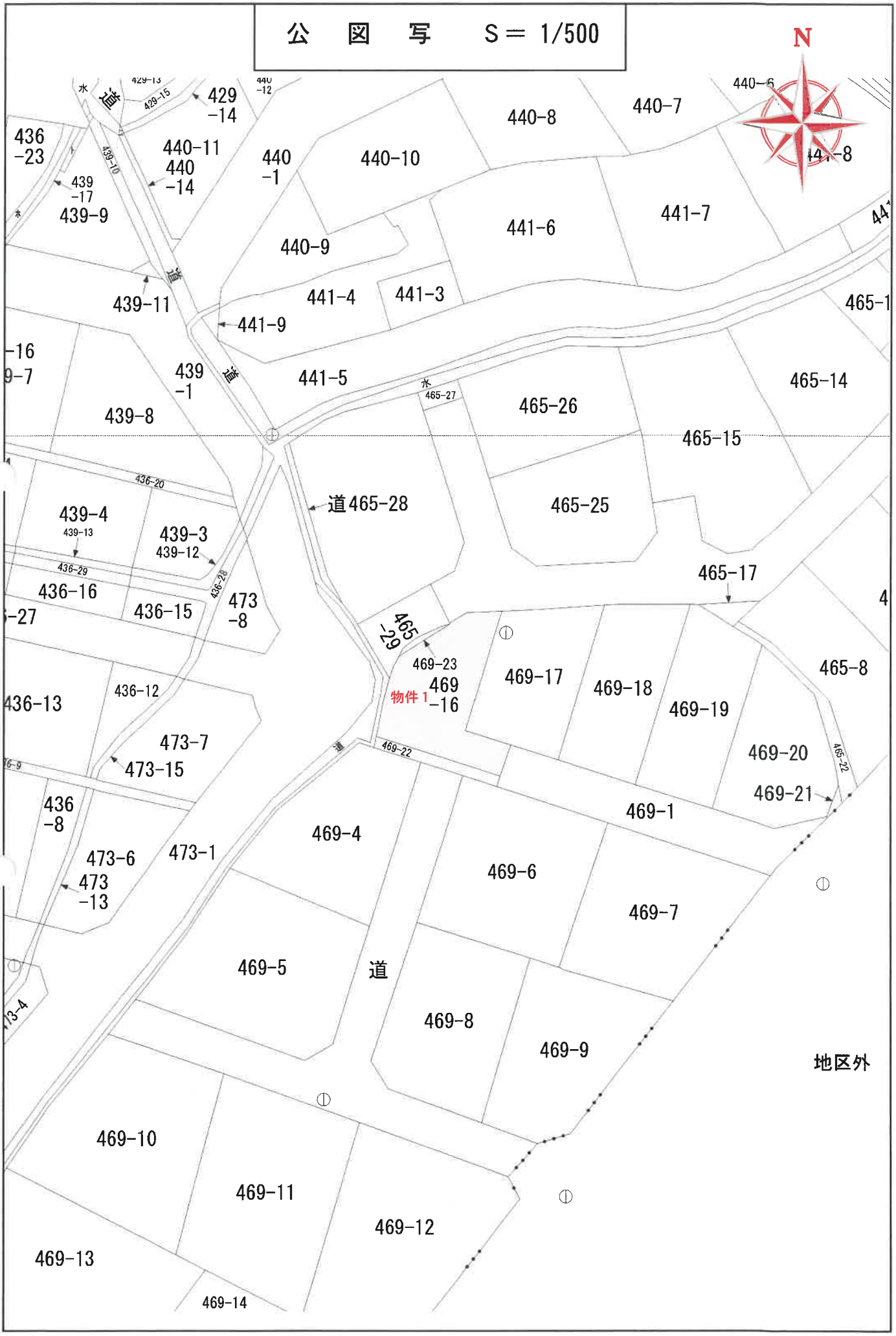
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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（概略）
６　建物間取図（概略）

以　上


位 置 図　　S＝1/10,000
高松市役所『都市計画図』
N
物件１・２
地価公示標準地
高松－３４
国分寺町新名
国分寺町柏原
国分寺町新名
橘　池
皿池
兎子山
国分寺
南部小学校
国分寺勤労
青少年ホーム
国分寺北
総合運動公園
橋の日公園
国分寺勤労者
総合福祉施設


公　図　写　S＝1/500
N
436-23
439-17
439-9
429-14
429-15
440-11
440-14
440-1
440-10
440-8
440-7
439-10
439-11
441-4
441-3
441-9
441-6
441-7
440-9
439-1
439-8
441-5
465-27
465-26
465-14
465-15
436-20
439-4
439-13
439-3
439-12
436-29
436-16
436-15
436-28
473-8
道465-28
465-25
465-17
465-29
469-23
469-16
物件1
469-17
469-18
469-19
465-8
436-13
436-12
473-7
473-15
469-22
469-20
469-21
465-22
469-1
436-8
473-6
473-1
473-13
469-4
469-6
469-7
469-5
道
469-8
469-9
地区外
469-10
469-11
469-12
469-13
469-14

登記年月日： 平成3年5月13日

006324

境界・準拠点番号	不動点の種類	記号	境界・準拠点番号	不動点の種類	記号
	金属プレート(会標)	MA		金属プレート(　)	MP
	金属鋲	MB		コンクリート角	CC
	石　杭　(根巻)	SP		刻　印	EP
	ｺﾝｸﾘｰﾄ杭 (根巻)	CP			
	ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ杭 (根巻)	PP			

筆界点番号	その他の境界点の記	記号
	プラスチック杭	P
	木　杭	W
	コンクリート釘	N

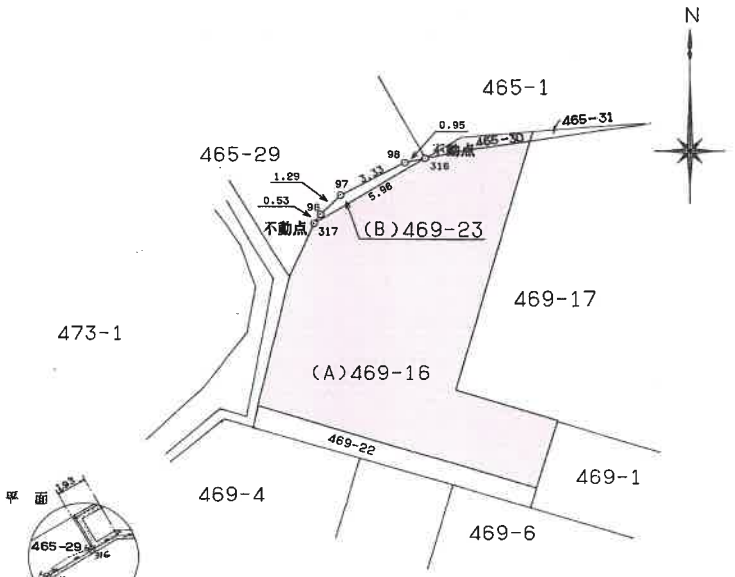
地　番	新 469-23, 469-16
土地の所在	~~綾歌郡国分寺町~~ 柏原字七荒神

新 地積測量図

高松市国分寺町

（附録八号）

（物件１）



不動点 316 317
コンクリート鋲
鋲 赤ペンキ

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(B)469	316	(鋲)	-42.137	-45.909		
-23	98	( )	-42.925	-46.441	0.95	316- 98
	97	( )	-46.066	-47.548	3.33	98- 97
	96	( )	-47.352	-47.598	1.29	97- 96
	317	(鋲)	-47.877	-47.524	0.53	96- 317
	316	( )	-42.137	-45.909	5.96	317- 316
		倍面積	3.982635			
		面　積	1.9913175	㎡ 地積		1.99 ㎡
(A)469 -16		公　簿	127.4094090	㎡		
		総　計	1.9913175	㎡		
		残　地	125.4180915	㎡		125.41 ㎡

＊使用機種名　JEC GEO STATION システム
＊公　　式　A＝1／2Σ (X2－X1) (Y1＋Y2)

作製者	平成 3 年 4 月 30 日作製)	縮尺 1／250
申請人	抵)	

昭和 平成 3年 5月 13日登記

（A3版をA4版に縮小）

登記年月日：平成3年4月20日

006321

(前)465-1

地番	465-1 ~~465-30 465-31~~
土地の所在	高松市国分寺町 ~~綾歌郡国分寺町~~柏原字七荒神

新地積測量図

(附録八号)

465番30 → 461番16に合筆
465番31 → 461番17に合筆

座標求積表

地番 Ⓑ ~~465-30~~

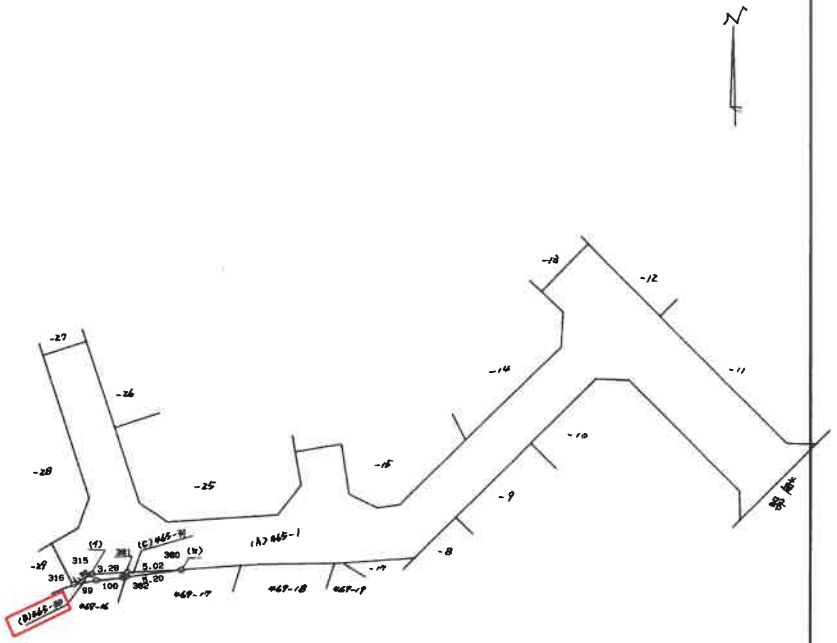
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn
315	-40.274	-45.392	195.548736
316	-42.136	-45.908	5.922132
99	-40.403	-44.697	-163.725111
100	-38.473	-43.170	-93.549390
382	-38.236	-42.988	-27.727260
381	-37.828	-43.197	88.035486
倍面積			4.504593
面積			2.2522965
地積			2.25 ㎡

地番 Ⓒ ~~465-31~~

測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn
381	-37.828	-43.197	178.705989
382	-38.236	-42.988	-160.302252
380	-34.099	-39.825	-16.248600
倍面積			2.155137
面積			1.0775685
地積			1.07 ㎡

残地番 Ⓐ 465-1

公簿	565.81314	総計	3.3298650
		残地	562.4832750
		地積	562 ㎡



(イ) コンクリート基礎杭
(ロ) 〃

作製者	平成3年4月16日作製	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)

113477 各階平面図

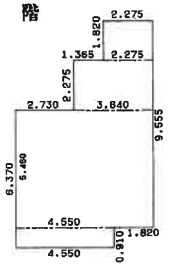
家屋番号	469-16
建物の所在	~~香川県~~高松市国分寺町柏原字七荒神４６９番地１６

建物図面 各階平面図

（附録八号―四・五）

（物件２）

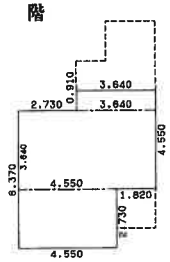
1 階



求積表

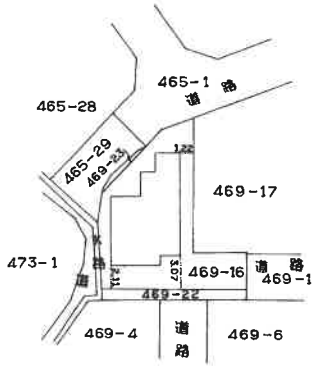
1.820 × 2.275	=	4.140500
2.275 × 3.640	=	8.281000
5.460 × 6.370	=	34.780200
0.910 × 4.550	=	4.140500
合計		51.342200
床面積		51.34 ㎡

2 階



求積表

0.910 × 3.640	=	3.312400
3.640 × 6.370	=	23.186800
2.730 × 4.550	=	12.421500
合計		38.920700
床面積		38.92 ㎡



作製者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

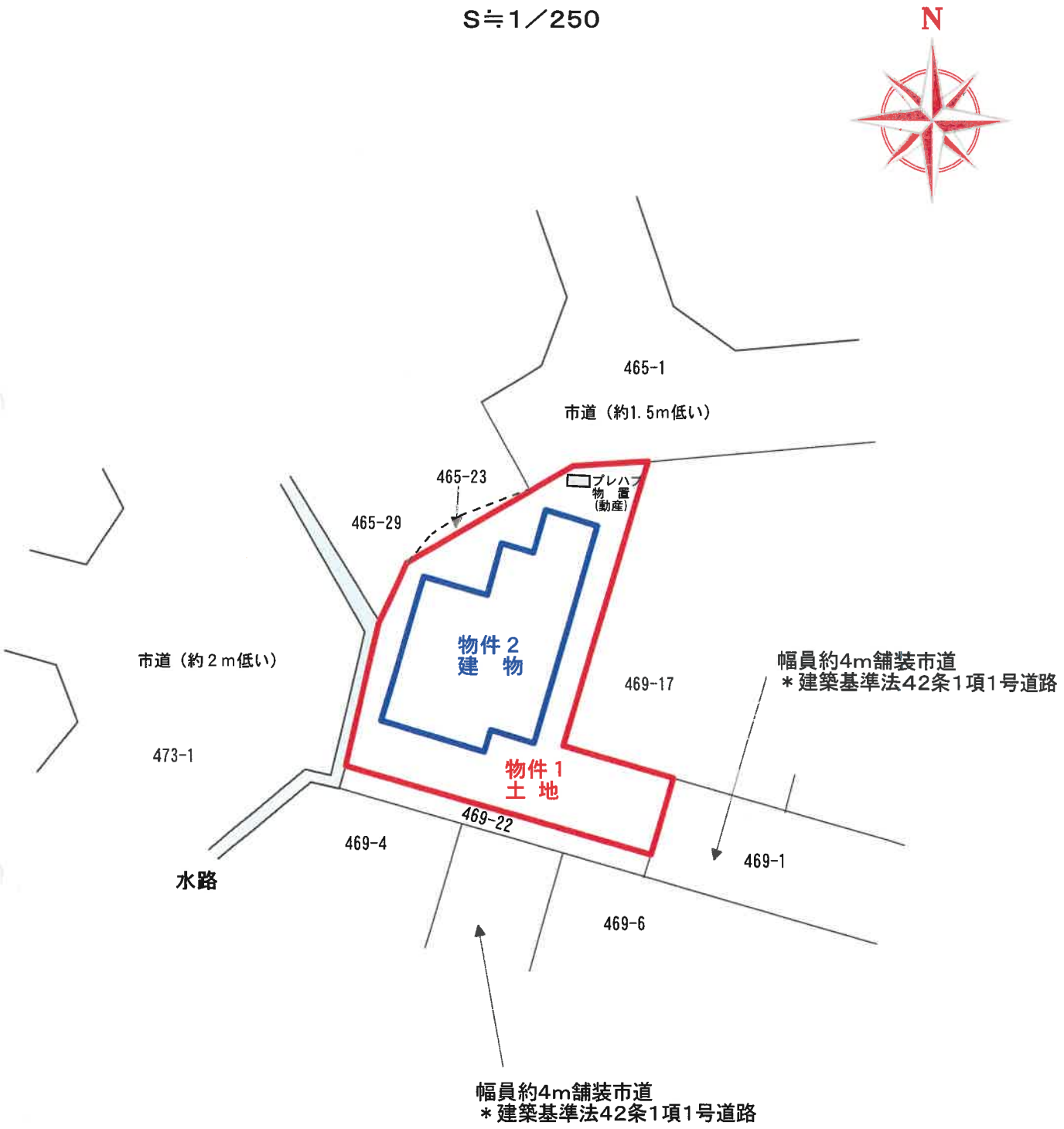
（香川県土地家屋調査士会用紙）

昭和 平成 3年9月24日登記

（A3版をA4版に縮小）

土地建物位置関係図（概略）

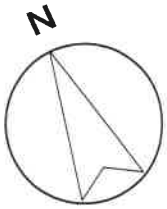
S≒1／250



（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。

建物間取図（概略）

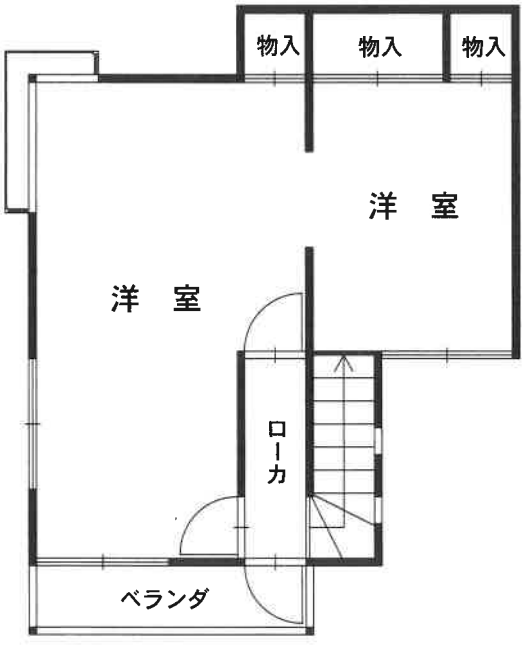
物件２



１　階



２　階



(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。