

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月26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

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 6年 5月17日 午前 8時30分から 令和 6年 5月24日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6年 6月12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 6年 5月30日 午前 9時00分から 令和 6年 6月 5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 6年 4月26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 仲多度郡多度津町本通一丁目
地 番 甲 9 2 4 番 5
地 目 宅地
地 積 1 6 4 . 0 5 平方メートル
- 2 所 在 仲多度郡多度津町本通一丁目甲 9 2 4 番地 5
家屋 番号 甲 9 2 4 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 4 7 . 3 5 平方メートル
2階 4 7 . 3 5 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 3月 8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 | 仲多度郡多度津町本通一丁目 |
| | 地 番 | 甲924番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仲多度郡多度津町本通一丁目甲924番地5 |
| | 家屋 番号 | 甲924番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.35平方メートル
2階 47.35平方メートル |



令和5年(ケ)第69号
令和6年1月9日受理
令和6年2月7日提出



現況調査報告書

高松地方裁判所

執行官 高橋直基

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仲多度郡多度津町本通一丁目 |
| | 地 番 | 甲924番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仲多度郡多度津町本通一丁目甲924番地5 |
| | 家屋 番号 | 甲924番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.35平方メートル
2階 47.35平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1及び2所有者)	<p>1 私は物件1土地と物件2建物の所有者です。物件2建物には私が住んでいます。</p> <p>2 物件2建物内には多量のゴミを含む動産があります。自動車の中にもゴミなどが多くあります。不具合の有無については、はっきりしたことは分かりません。</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枚目記載のとおり認めた。
- 2 物件1土地は、非線引きの都市計画区域内に位置し、南側に隣接する道路は幅員約6メートルの町道（建築基準法42条1項1号道路）である。
- 3 物件1土地の範囲は、現況上、ほぼ明らかである。法務局に物件1土地の地積測量図が備え付けられている。
- 4 物件2建物のシロアリの被害の有無は不明である。
- 5 物件2建物は保守状況がかなり悪いと思われる状況であり、建物内ではゴミ等によると思われる臭いが強く感じられた。建物の不具合もあると思われる状況であるが、不具合の有無は不明である。
- 6 物件2建物内には多量の動産があり、その処分には多額の費用が必要となることが想定される。また、物件1土地上に駐車されている車両内にも多くの動産があることが確認された。

以上

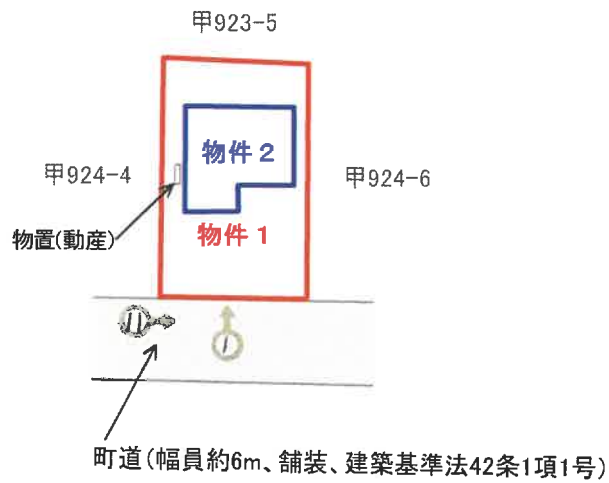
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月10日(水) 10:20-10:40	高松法務局丸亀支局	公簿公図等交付申請
令和6年1月10日(水) 15:40-16:00	物件所在地	物件確認, 写真撮影
令和6年1月12日(金) 13:40-13:50	物件所在地	不在, 連絡文書差置き
令和6年1月16日(火) 7:10-7:20	物件所在地	不在, 連絡文書差置き
令和6年1月22日(月) 11:00-11:30	物件所在地	不在, 立入調査中止
令和6年1月22日(月) 11:50-12:10	香川県広域水道企業団 中讃ブロック統括センター	水道調査
令和6年1月25日(木) 13:10-13:30	香川県土木部中讃土木 事務所	公法上の規制等調査
令和6年1月25日(木) 14:00-14:30	多度津町役場	公法上の規制等調査
令和6年2月1日(木) 8:20-8:30	高松地方裁判所	A(物件1及び2所有者) 電話聴取
令和6年2月1日(木) 11:00-11:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 令和6年1月22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6年2月1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。 		

(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



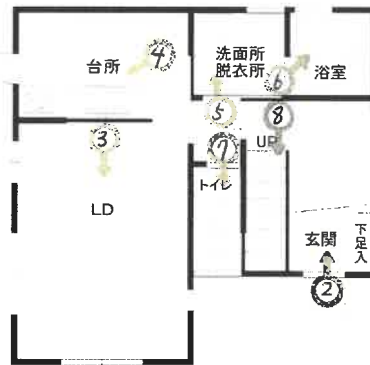
※本図は、略図であり実測に基づくものではないため
現況と相違する可能性があることに留意されたい。

(S ≒ 1 / 500)

写真撮影位置・方向 

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 / 150)

写真撮影位置・方向



1 物件1土地と物件2建物の状況



2 物件2建物の1階玄関付近の状況



3 物件2建物の1階LDの状況



4 物件2建物の1階台所の状況



5 物件2建物の1階洗面所・脱衣所の状況



6 物件2建物の1階浴室の状況



7 物件2建物の1階トイレの状況



8 物件2建物の階段の状況



9 物件2建物の2階洋室1の状況



10 物件2建物の2階洋室2の状況



1 1

物件 1 土地と町道の状況

令和 5 年 (ケ) 第 69 号
令和 6 年 2 月 1 日 現地調査
令和 6 年 2 月 7 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 4,560,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,410,000 円
物件2(建物)	金 3,150,000 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	所在地 地目積	仲多度郡多度津町本通1丁目 甲924番5 宅地 164.05m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	仲多度郡多度津町本通1丁目 甲924番地5 甲924番5 居宅 木造スレート葺2階建 1階47.35m ² 2階47.35m ²	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	JR予讃線「多度津」駅の南西方約790m（直線距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	対象物件の存する地域は、桜川の北側で、県道山階多度津線の東側背後に位置する、平成12年頃に町道沿いの面大地を開発した住宅地域である。周辺地域には戸建住宅が建ち並んでいる。平成29年の台風の際に低地が一部浸水した地域内にある。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域（非線引） 準住居地域 60% 200% - -
画地条件	規模 登記（164.05㎡）とほぼ同じ。 形状 ほぼ長方形 間口奥行 間口約10m、奥行約16m 地勢 南側町道とほぼ等高な平坦地である。	
接面道路の状況	南側：町道*（幅員約6m、舗装）に接面する。 *当該町道は建築基準法42条1項1号の道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	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） 東側、西側及び北側は戸建住宅である。	
供給処理施設	上水道 あり 公共下水道 あり ガス配管 あり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 物件2の西側に物置（動産）がある。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し 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。 	

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成14年7月29日新築 約22年 約8年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 ボード張 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 － －
床面積(現況)	登記数量(94.70㎡*)とほぼ同じ。 *1階:47.35㎡+2階:47.35㎡=94.70㎡	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2階建 居宅 (別添のとおり)
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る ゴミ等が堆積し使用されていない部屋等が多い。(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"> ・ 建具、設備等の動作確認はしていない。 ・ 対象建物については、吹付アスベスト等が使用されている可能性は低いですが、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。 	

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	28,600	1.00	164.05	1.00	4,692,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 多度津(県) - 1

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/119 \doteq 28,600\text{円}/\text{m}^2$

◇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：100/119（街路条件-1%、接近・環境条件+20%、
相乗積：100/99×100/120）

イ 個別格差：1.00

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：1.00

(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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	94.70	0.18	2,898,000

ウ 現価率：経過年数22年、経済的耐用年数8年、残価率5%とした定額法と観察減価（管理状況等-40%）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \left[0.05 + (1-0.05) \times \frac{8}{22+8} \right] \times (1-0.4) \doteq 0.18$$

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、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	4,692,000	0.5	法定地上権	2,346,000

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	4,692,000	-2,346,000		1.0	0.6	1,410,000
2	2,898,000	+2,346,000	1.0	1.0	0.6	3,150,000
一括価格 (合計)						4,560,000

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〔多度津(県)－1〕

所 在：仲多度郡多度津町栄町2丁目4番1「2-4-2」
価 格：34,100円/m²
位 置：JR予讃線「多度津」駅 北方約400m(道路距離)
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：143m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西5.5m町道、北側道
用途指定等：都市計画区域(非線引)、第1種住居地域
建蔽率60%、容積率200%
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

2 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1 2,979,476円
物件2 1,809,273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(略図)
- 6 建物間取図(概略)

以 上

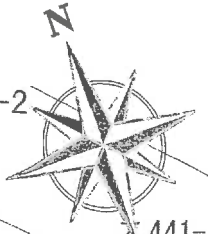
位置図 S = 1/10,000
多度津町役場「白図」

地価調査基準地
多度津(県) - 1

物件 1・2



公 図 写



* 縮尺不明
地図に準ずる図面

登記年月日：平成12年6月1日

0653633

座標求積表

地番①	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
甲924-3	13	211.050	185.742	3186.2163
	8	227.983	185.325	3162.2005
	9	228.113	172.634	-147.2568
	10	227.130	172.838	-1207.9648
	66	221.124	175.293	-2857.4512
	12	210.829	176.830	-1781.3854
		倍面積	354.3606	
		地積	177.18030	㎡

地番②	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	
甲924-4	14	211.294	195.733	3291.4461	
	7	227.866	195.331	3259.8791	
	8	227.983	185.325	-3116.4252	
	13	211.050	185.742	-3099.8482	
			倍面積	335.0518	
			地積	167.52590	㎡

地番③	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	
甲924-5	15	211.546	205.738	3386.8590	
	6	227.756	205.340	3351.1488	
	7	227.866	195.331	-3215.5389	
	14	211.294	195.733	-3194.5626	
			倍面積	328.1063	
			地積	164.05315	㎡

地番④	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
甲924-6	3	211.772	215.019	589.5821
	4	214.288	217.471	3444.7406
	5	227.612	217.419	2928.1991
	6	227.756	205.340	-3298.9924
	15	211.546	205.738	-3288.5162
			倍面積	375.0132
		地積	187.50660	㎡

総計 696.26595

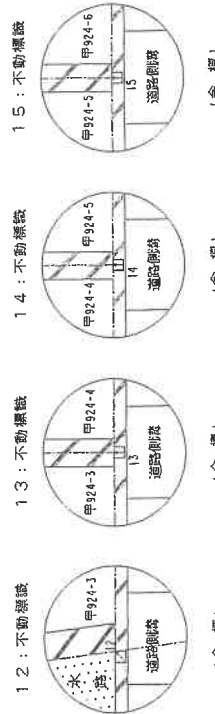
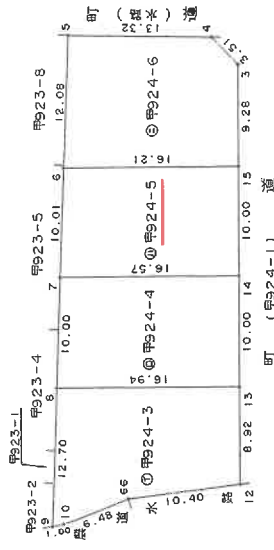
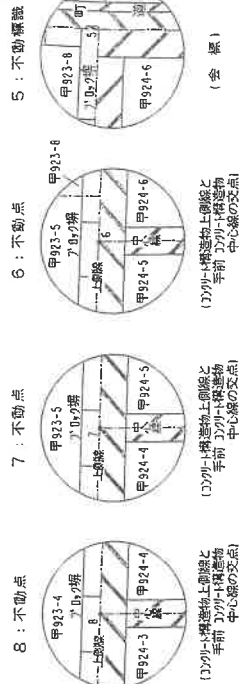
地積測量図

地番 甲924-3-4
-5-6

土地の所在 仲多度郡多度津町本通一丁目

面積(㎡) No. 1509

前甲924-1



1/500

申請人

土地家屋調査士

作製者

(平成12年5月25日作製)

(香川県土地家屋調査士会 用紙)

(縮小図)

登記年月日：平成14年8月8日

各階平面図

1707790

建築物平面図

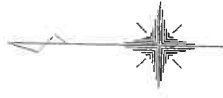
甲924-5

仲多度郡多度津町本通一丁目甲924番地5

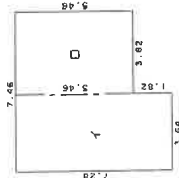
家屋番号

建物の所在

(附録八号(四・五))



1-2階
(各階同型)



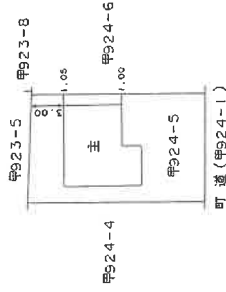
床面積

1 7.28 X 3.64 = 26.4992

0 5.46 X 3.82 = 20.8572

合計 47.3564

床面積 47.35 m²



昭和 平成 14年 8月 8日 登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

14年 8月 6日(作製)

作製者 土地調査士

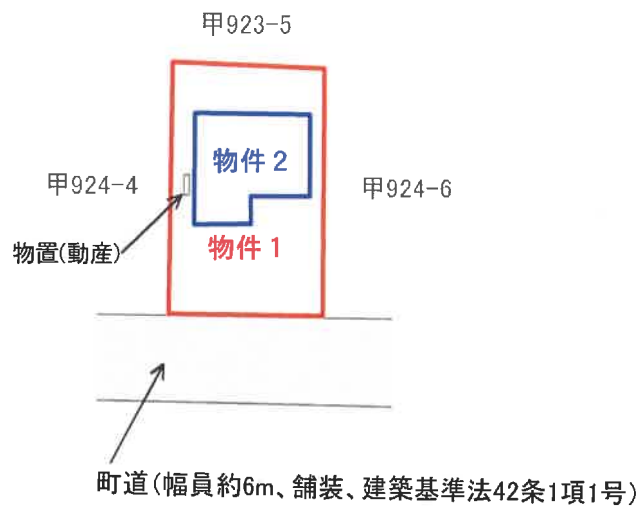
(香川 株式会社 調査士 会 用 紙)

平成 14年 8月 8日

(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。

(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≒1/150)