

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 平 野 利江子

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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	5,810,000 4,648,000		1,162,000	117,168	0
備考					



物 件 目 録

1 所 在 高松市川島東町字柴垣303番地15
家屋 番号 303番15
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 136.60平方メートル
2階 63.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3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 平 野 利江子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

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】

本件建物のために、その敷地（地番303番15，地積281.50平方メートル，所有者B）につき一般定期借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。地代代払の許可あり。

《 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 高松市川島東町字柴垣303番地15
家屋 番号 303番15
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 136.60平方メートル
2階 63.00平方メートル



令和5年(ケ)第68号
令和6年1月24日受理
令和6年2月28日提出



現況調査報告書

高松地方裁判所

執行官 竹村 優 司

(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 高松市川島東町字柴垣303番地15
- 家屋 番号 303番15
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 136.60平方メートル
2階 63.00平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり										
住居表示	高松市川島東町303番地15										
建 物	物件1										
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <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 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：										
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（破産管財人弁護士D） <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>										
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 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年()第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	年	月	日
地方裁判所	支部	令和	年()第	号							
保管開始日	令和	年	月	日							
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり										
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

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所 在	高松市川島東町字柴垣
地 番	303番15
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	281.50平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
その他の事項	
<p>■関係人(■A(建物所有者) ■B(土地所有者) ■C(エヌケー建設株式会社専務取締役)の陳述/■提示文書(「定期借地権設定契約公正証書」・「定期借地権付建物売買契約書」)の要旨</p>	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 定期借地権
占有開始時期	平成15年12月12日
最初の契約日	平成14年 9月28日
契約等期間	<input checked="" type="checkbox"/> 平成14年10月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成65年(令和35年)9月30日まで 51年間
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月 金 20,000円 (毎年1月31日及び7月31日限り 翌月以降 6ヶ月分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金 280万円)
特約等	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 私は本件物件1建物の所有者です。本件建物には、現在は私が家族と暮らしています。競売で売却された場合には退去しなければならないことは分かっています。ただ、経済的体力が弱っているため、必要な物のみ運び出すことになると思います。誠に申し訳ありませんが残置物の所有権を放棄しますので、買い受けられた方の方で処分をいただければ幸いです。</p> <p>2 本件建物については、敷地は私の所有ではありません。敷地との間の利用権原については、定期借地権になります。定期借地権の内容は、「定期借地権設定契約公正証書」・「定期借地権付建物売買契約書」のとおりだと思います。ただ、当該契約書はどこにあるか分からず提出することはできません。エヌケー建設さんに問い合わせいただければと思います。</p> <p>3 私としては、現在私が有している定期借地権の借入人の地位を、競売で買われた方にお譲りすることについては全く問題はありません。底地所有者のBさんがよろしければ問題はないと思います。</p>
<p>■B (敷地(目的外土地303番15)所有者)</p>	<p>1 私は本件物件1土地敷地である目的外土地303番15の所有者です。本件建物の周りの数区画も私の所有地です。</p> <p>2 物件1建物の関係で、建物を建築したエヌケー建設株式会社さんとの間で定期借地権設定契約公正証書を作成しています。公正証書についてはエヌケー建設株式会社の専務取締役を確認していただければと思います。そして、その契約をエヌケー建設株式会社がAさんに譲渡したことは間違いありません。私も承諾しています。</p> <p>3 仮に競売で買い受けられた方が、定期借地権の借入人としての地位をAさんから譲り受けることについては、私としては全く問題ありませんし、できればそのようにしていただければと思います。</p> <p>定期借地権契約締結の当初保証金を280万円入れていただいています。競売で買い受けられた方が定期借地権の譲渡を希望される場合には、当該保証金をAさんにお支払いいただければと思います。Aさんにお支払いいただければ当初私がお預かりしている280万円を、定期借地権を譲り受けられた方が定期借地権契約満了後に建物を取り壊して敷地を返還された際にお返しすることになります。</p> <p>4 本件建物敷地の西側公衆用道路は私の所有土地ですが、競売で買い受けられた方が、道路として利用される分には問題はありません。</p>
<p>■C (エヌケー建設株式会社専務取締役)</p>	<p>1 私はエヌケー建設株式会社で専務取締役を務めています。</p> <p>2 本件建物はエヌケー建設株式会社が定期借地権付き建物として売り出すということで建築したものです。本件建物の周辺数区画で同じように売り出しました。</p> <p>3 当初に買い受けられた所有者の方で、年月が経ってから新たな方に定期借地権付き建物として売却された例はあります。その際には、建物の売却代金と別に定期借地権締結の際に売主が土地所有者に差し入れた保証金分を、建物の売主の方にお支払いをするという形で決済していただいています。</p> <p>ですから、本件建物を競売で買い受けられた方が定期借地権の借入権を譲り受けたいと考えられる場合には、現在の所有者Aさんとの間で定期借地権の借入権譲渡の契約を締結する必要があると思います。その際には先に言ったとおり、保証金分の280万円をAさん側に支払う必要があろう</p>

■D

(破産者A破産管財人弁護士)

うかと思えます。

4 本件建物周辺の造成工事は当社が行っていますが、その際に地元の水利組合とは協議をして相応の分担金を支払っているため、土地利用について水路管理費等の支払いを水利組合にする必要はないと思えます。

1 私は破産者Aの破産管財人弁護士です。

2 本件物件1建物は、現在私が管理占有している状況です。

3 本件建物は、破産財団からの放棄は現時点ではしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■

- 1 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。
 - 2 高松市役所での調査では、本件建物の敷地（目的外土地303番15）は都市計画区域内の非線引区域に存在し、西側を幅員約5mの舗装私道（目的外土地303番1・建築基準法42条1項3号）に、東側を幅員約0.9mの里道（法定外公共物：建築基準法上の道路ではない）に、それぞれ接道している。
 - 3 物件1建物については、経年（築後約21年経過）劣化が受けられるが、特段に大きな不具合は見受けられなかった。
 - 4 競売で買い受け希望の方は、本件物件1建物の底地である目的外土地303番15に対する利用権原について検討する必要があるものと思料する。
- ※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2枚目記載のとおり報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

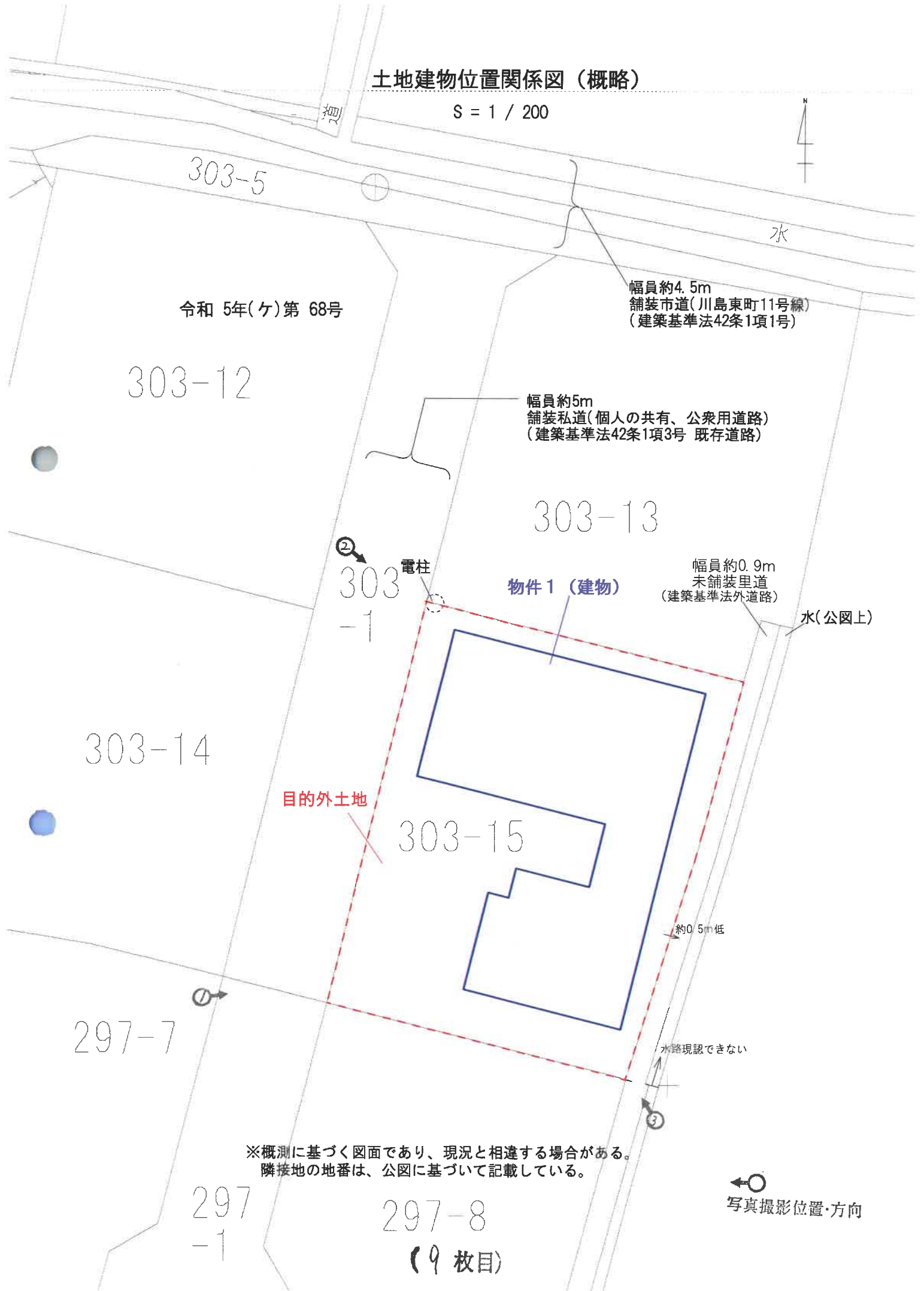
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月25日(木) 16:00-16:10	当庁(電話)	破産管財人から事情聴取
令和6年1月30日(火) 16:00-16:20	物件所在地	接道外観等調査
令和6年1月31日(水) 16:00-16:10	当庁(電話)	債務者兼所有者Aから事情聴取
令和6年2月2日(金) 15:00-15:20	高松市役所	公法上の規制等調査
令和6年2月2日(金) 15:25-15:35	高松市番町1丁目 香川県広域水道企業団 高松事務所	上水関係調査
令和6年2月6日(火) 15:40-17:00	物件所在地	立入調査(債務者兼所有者立会) 評価人同行
令和6年2月8日(木) 16:00-16:20	法務局	公図公簿等閲覧等調査
令和6年2月21日(水) 13:00-13:20	高松市木太町 エヌケー建設(株)本社	専務取締役Cから事情聴取
令和6年2月27日(火) 13:00-13:10	当庁(電話)	本件建物の敷地(目的外土地303番15)所有者から事情聴取
令和6年2月27日(火) 13:30-13:40	当庁(電話)	エヌケー建設(株)専務取締役Cから事情聴取
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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

土地建物位置関係図（概略）

S = 1 / 200



令和 5年(ケ)第 68号

303-5

303-12

幅員約5m
舗装私道(個人の共有、公衆用道路)
(建築基準法42条1項3号 既存道路)

303-13

幅員約4.5m
舗装市道(川島東町11号線)
(建築基準法42条1項1号)

②
電柱
303-1

物件1 (建物)

幅員約0.9m
未舗装里道
(建築基準法外道路)

水(公図上)

303-14

目的外土地

303-15

約0.5m低

水路現認できない

297-7

※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。

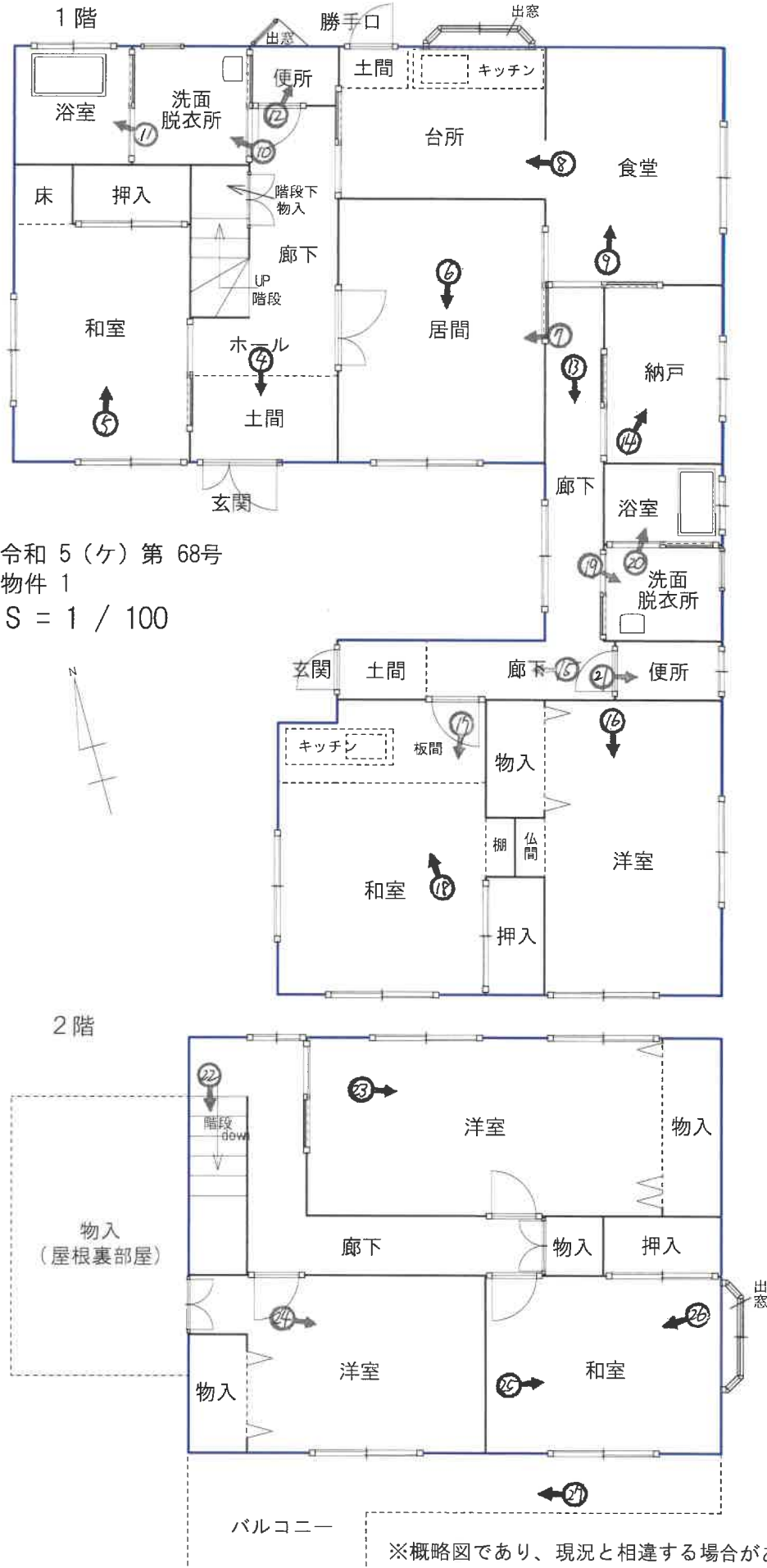
297-1

297-8

(9 枚目)

←
写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）



令和 5 (ケ) 第 68号
 物件 1
 S = 1 / 100



1



受命物件の状況

2



物件1

物件1建物西側及び北側の状況

目的外土地303番15

舗装私道（目的外土地303番1：建築基準法42条1項3号）

3



物件1

物件1建物東側及び南側の状況

目的外土地303番15

農道（法定外公共物：建築基準法上の道路ではない）

4



物件1建物1階北側ゾーン玄関の状況

5



物件1建物1階北側ゾーン和室の状況

6



物件1建物1階北側ゾーン居間の状況

7



物件1建物1階北側ゾーン居間の状況

8



物件1建物1階北側ゾーン台所の状況

9



物件1建物1階北側ゾーン食堂の状況

10



物件1建物1階北側ゾーン洗面脱衣所の状況

11



物件1建物1階北側ゾーン浴室の状況

1 2



物件 1 建物 1 階北側ゾーントイレの状況

1 3



物件 1 建物 1 階北側ゾーンから南側ゾーンへの廊下の状況

(17 枚目)

14



物件1建物1階北側ゾーン納戸の状況

15



物件1建物1階南側ゾーン玄関付近の状況

16



物件1建物1階南側ゾーン東洋室の状況

17



物件1建物1階南側ゾーン東和室の状況

18



物件1建物1階南側ゾーン東和室のキッチン付近の状況

19



物件1建物1階南側ゾーン洗面脱衣所の状況

20



物件1建物1階南側ゾーン浴室の状況

2 1



物件 1 建物 1 階南側トイレの状況

2 2



物件 1 建物階段の状況

2 3



物件 1 建物 2 階北側洋室の状況

2 4



物件 1 建物 2 階南側洋室の状況

2 5



物件 1 建物 2 階南側和室の状況

2 6



物件 1 建物 2 階南側和室の状況

27



物件1建物2階バルコニーの状況

令和5年(ケ)第 68号
令和6年2月6日現地調査
令和6年2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

鈴木祐司

第1 評価額

評 価 額
金 5,810,000 円

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	種類	所在等	登 記	現況
1	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高松市川島東町字柴垣303番地 15 303番15 居宅 鉄骨造スレート葺2階建 1階: 136.60 m ² 2階: 63.00 m ² 延: 199.60 m ²	同左
番号	特 記 事 項			
1	物件1建物の土地利用権が及ぶ目的外土地 地番 303番15 地目 宅地 地積 281.50			

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（目的外土地 地番303番15）

位置・交通	琴電長尾線 高田 駅 の 南西 方約 2 k m(直線距離) (別添「位置図」参照)
付近の状況	対象物件は、郊外で戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存する。周辺には小規模開発の既存住宅地が多く、小学校からは約700m、スーパーマーケット・ホームセンターからは約900mの道路距離に位置する。
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 : 非線引き都市計画区域 用途地域 : 無指定(特定用途制限地域 一般・環境保全型) 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 100 % 防火規制 : - その他の規制 : -
画地条件	面積 : 281.50 m ² 間口 : 約19m (西側私道に対して) 奥行 : 約15m 形状 : 略長方形 地勢 : 略平坦
接面道路の状況	西側で幅員約5mの舗装私道(個人所有、建築基準法42条1項3号)に略等高に接面 東側で幅員約0.9mの未舗装里道(法外道路)に約0.5m高く接面
土地の利用状況 及び隣地の状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・目的外土地(303番15)は、物件1建物の敷地として利用されている。 ・目的外土地(303番15)には、以下のとおり物件1建物の土地利用率として定期借地権が設定されている。 <p>契約期間：平成14年10月1日から令和35年9月30日まで 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 地代：毎月20,000円 保証金：280万円(保証金は、契約満了後、建物を取壊して敷地を返還した際に借主に返却される。)</p> <p>(以上の詳細は現況調査報告書、土地建物位置関係図のとおり)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周囲は戸建住宅地である。
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 公共下水道 : 無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定…無 ・土壌汚染の有無…登記や古い地図等によれば、土壌汚染を疑われるような使用方法は確認できず、土壌汚染の可能性は低いと思料される。なお、土壌汚染の有無の詳細は専門調査機関による調査を要する。

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件 1

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 : 平成15年3月18日 新築(登記記載) 経 過 年 数 : 21年 経済的残存耐用年数 : 約13年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 窯業系サイディングボード 内 壁 : クロスほか 天 井 : クロスほか 床 : 合板、畳ほか 設 備 : - そ の 他 : -
床面積 (現況)	登記数量に略同
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅 間 取 : 別紙建物間取図のとおり
建物の品等	中品等
保守管理の状態	普通(経年劣化が認められる。特段の大きな不具合箇所は確認できない。)
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を住居として使用している。 (詳細は現況調査報告書のとおり)
特記事項	・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・対象建物については、吹付けアスベスト等が使用されている可能性は低い。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) 目的外土地 303番15

目的外土地の建付地価格等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
目的外 土地 (303番 15)	25,200	1.00	281.50	1.0	7,094,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)
地価公示・標準地 高松-18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & & \\ 26,500 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times & 100/100 \times & 100/100 \times & 100/105 & \div & & 25,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 :

環境条件 (周辺利用等)	+3
行政条件 (用途地域等)	+2
(相乗積)	+5

イ 個別格差 : なし

ウ 地 積 : 公簿数量を採用

エ 建付減価 : -

(2) 建物価格 (物件1)

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
1	180,000	199.60	0.41	14,730,000

(千円未満四捨五入)

ウ 現価率

経過年数21年、経済的残存耐用年数約13年、残価率5%とした定額法と観察減価法(普通:±0)を併用して、下記のとおり査定した。

物件1 建物

観察減価

$$\text{現価率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{13}{21 + 13} \right] \times (1 - 0.0) \div 0.41$$

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、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
目的外土地 (303番15)	7,094,000	0.20 定期借地権	1,419,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権等割合

物件1の土地利用権等を定期借地権(残存期間を考慮して土地利用権等割合は20%と査定)と判定し、その範囲は目的外土地(303番15)全体に及ぶと判断した。

(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 場 修 正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	14,730,000	+1,419,000	1.0	0.6	0.6	5,810,000

(万円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正

エ 市場性修正

建物のみ売却であること、土地利用権等が定期借地権であること及び当該土地利用権設定のためには保証金(280万円)の支払いを要することによる市場性の減退を考慮

△40

オ 競売市場修正

評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

番 号 : 高松-18
所 在 : 高松市川島東町字沖下748番14
価 格 : 26,500 円/㎡
位 置 : 琴電長尾線高田駅の南西方約3.3km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 139 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北5m私道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用途 指定 等 : 2中専 (60、200)
地域 の 概要 : 小規模住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

物件1 8,369,183 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 建物図面写、各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図



対象物件

高松-18

S = 1 : 10,000
高松市役所「白図」

公 図 写
(法14条1項)



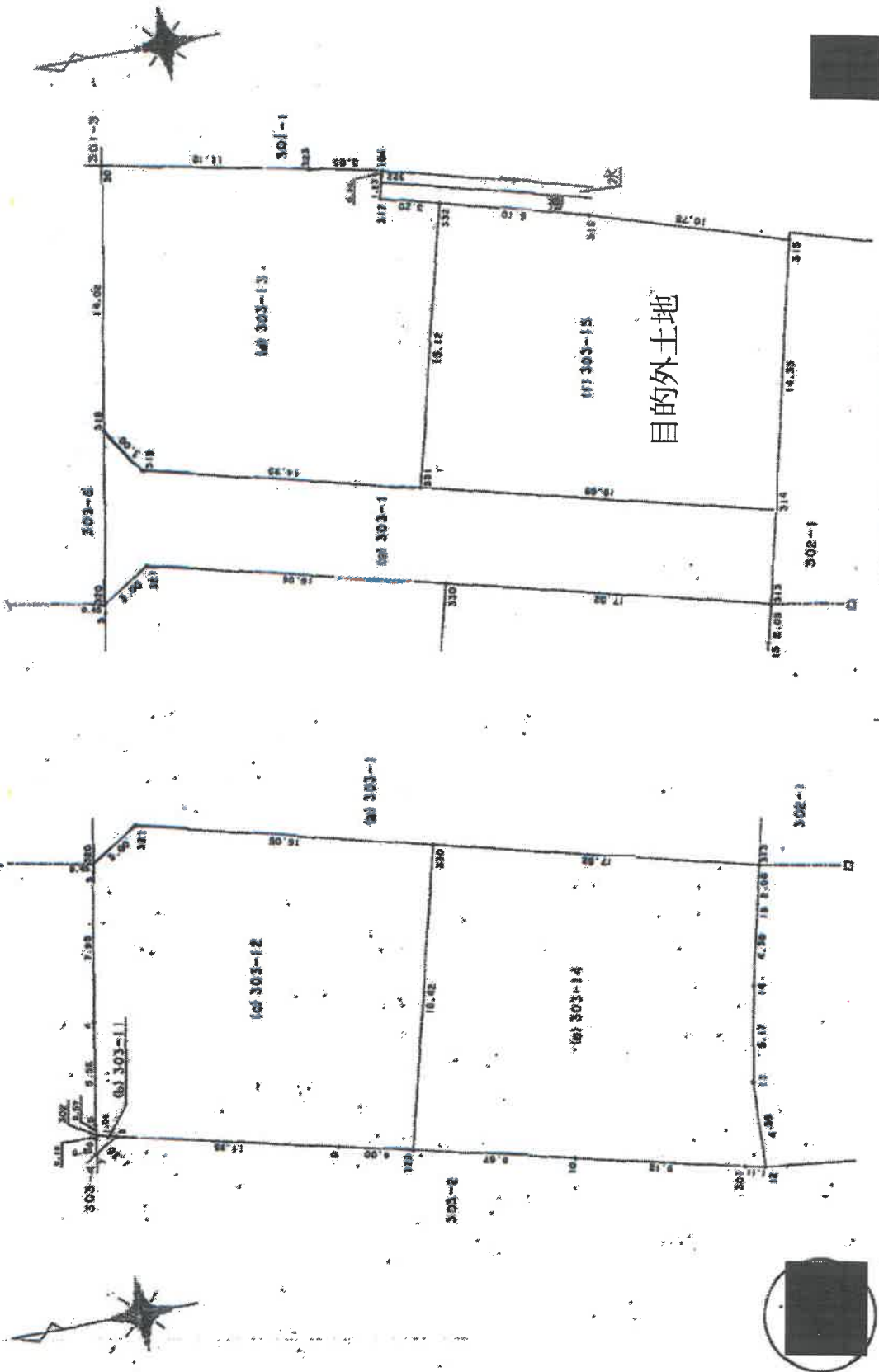
122761

122761 香川県 303-11~15 303-11~303-15

1/2

測量図 (1/2) 地積測量図

土地の所在 高松市川島東町字柴垣



作製者

土地

申請人

縮尺

250

平成14年8月8日(作製)

(香川県土地家屋調査士会印紙)

平成14年8月15日登記

12377

地番 303-1-15

(1/2) 地積測量図

五

土地の所在 高松市川島東町字柴垣

(面積(㎡))

測量成果表

測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
313	141595.137	54926.001	907261.541918	17.52
330	141576.130	54939.290	115439.300770	16.42
329	141390.180	54923.363	-243935.881278	8.67
10	141571.705	54921.370	-931567.656820	9.12
301	141581.834	54919.272	-347600.021112	1.11
12	141681.724	54919.034	-68893.873468	4.59
13	141281.575	54923.628	-61820.147375	9.17
14	141580.823	54926.710	-107650.871800	4.38
15	141559.615	54932.976	-81630.402336	2.08
倍面積		582.548501		
面積		291.2742505		
地積		291.27	㎡	

目的外土地

測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
315	141554.690	54853.843	284072.408727	10.78
316	141564.977	54957.066	885182.913288	6.10
332	141578.798	54959.204	633239.848488	15.12
331	141576.489	54944.541	-813728.652210	19.09
314	141687.988	54939.869	-1899182.903021	14.30
倍面積		563.815872		
面積		281.9079360		
地積		281.90	㎡	

測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
公簿	1399.1303985		1152.1635940	
			183.9487955	
			183.94	㎡

不動産簿
 コンクリートに鉄=№3,4,6,7,14,15,30,315,316,329,330,331,332
 コンクリートに銅=№8,9,10,12,301,318,320

測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
8	141595.683	54927.036	-7854.564718	1.04
302	141596.703	54927.283	57675.626150	0.18
6	141596.733	54927.080	7854.572440	0.80
7	141596.846	54926.283	-37672.597150	1.38
倍面積		1.036722		
面積		0.5183610		
地積		0.51	㎡	

測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
330	141576.130	54939.290	635095.192400	16.06
321	141591.710	54943.222	994362.431756	3.00
320	141594.228	54941.599	142629.368044	0.45
3	141594.306	54941.143	78115.245920	7.95
4	141595.668	54933.308	126821.274940	5.58
5	141596.611	54927.828	56850.301980	0.57
302	141596.703	54927.283	-30372.500064	1.04
8	141595.883	54927.036	-698211.388082	11.95
9	141594.046	54944.283	-855159.887839	4.00
329	141590.150	54953.563	-434773.341508	16.42
倍面積		579.714547		
面積		289.8572735		
地積		289.85	㎡	

測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
332	141572.798	54959.204	-33380.238828	3.20
317	141575.892	54960.041	154272.838087	1.23
322	141575.905	54961.245	-18126.813260	0.26
104	141575.544	54961.902	204181.978930	3.85
323	141579.320	54962.282	808461.563786	11.12
30	141590.217	54964.933	731687.883296	14.02
318	141592.632	54960.718	42971.481476	3.00
315	141590.989	54948.200	-886479.310500	14.95
331	141576.499	54944.541	-1000046.580741	18.12
倍面積		564.052146		
面積		282.0260730		
地積		282.02	㎡	

※B4判をA4判に縮小

申請人

縮尺 1/

作成者

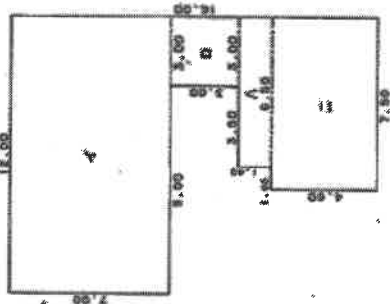
(平成14年6月6日作成)

(香川県土地家屋調査士会用紙)

平成14年8月15日登記

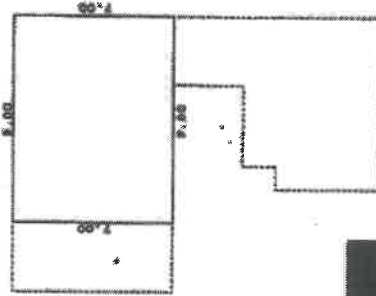
高松市川島東町字柴道303番地15

1階

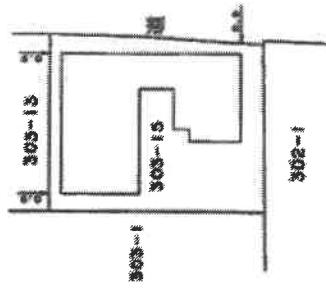


床面積	
イ	7.00 x 12.00 = 84.0000
ロ	3.00 x 3.00 = 9.0000
ハ	1.40 x 5.50 = 7.7000
ニ	4.60 x 7.50 = 34.5000
合計 136.6000	
床面積 136.60 m ²	

2階



床面積	
イ	7.00 x 9.00 = 63.0000
ロ	3.00 x 5.00 = 15.0000
合計 78.0000	
床面積 78.00 m ²	



※B4判をA4判に縮小

作製者

日作製)

縮尺 1/250

申請人

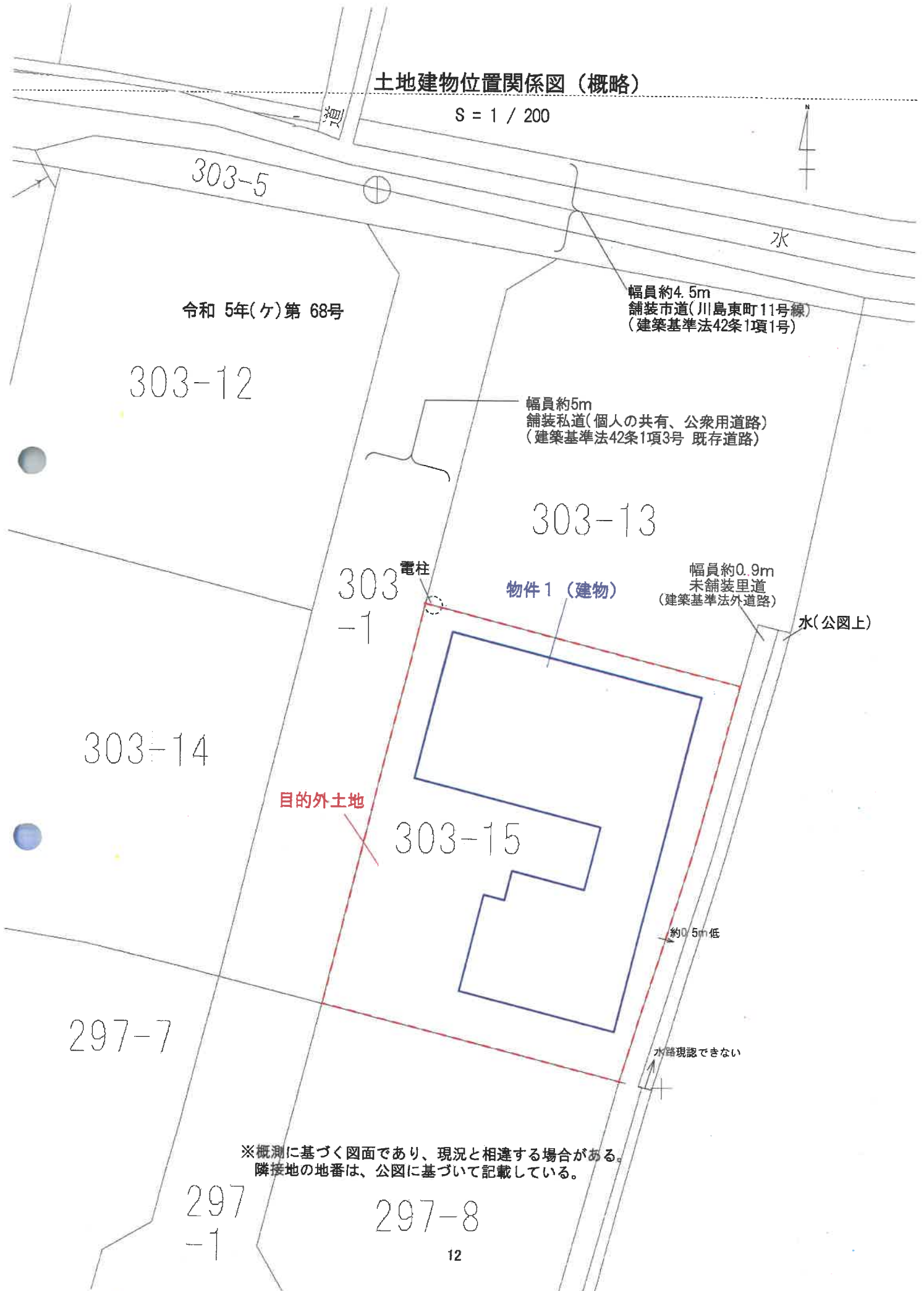
縮尺 1/500

(香川県土地区画整理委員会)

平成 15年 11月 16日 登記

土地建物位置関係図 (概略)

S = 1 / 200



令和 5年(ケ)第 68号

幅員約4.5m
舗装市道(川島東町11号線)
(建築基準法42条1項1号)

303-12

幅員約5m
舗装私道(個人の共有、公衆用道路)
(建築基準法42条1項3号 既存道路)

303-13

303-1
電柱

物件1 (建物)

幅員約0.9m
未舗装里道
(建築基準法外道路)

水(公図上)

303-14

目的外土地

303-15

約0.5m低

水跡現認できない

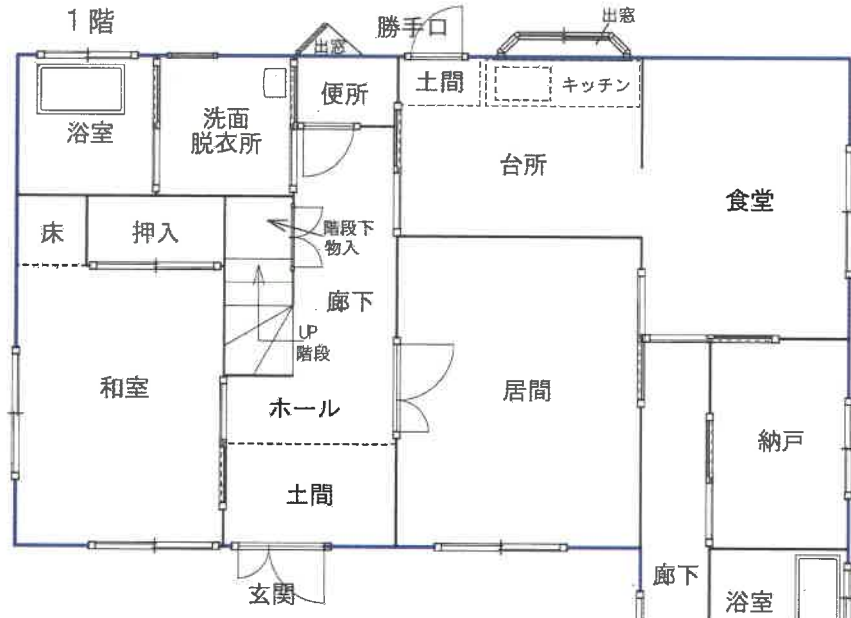
297-7

※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。

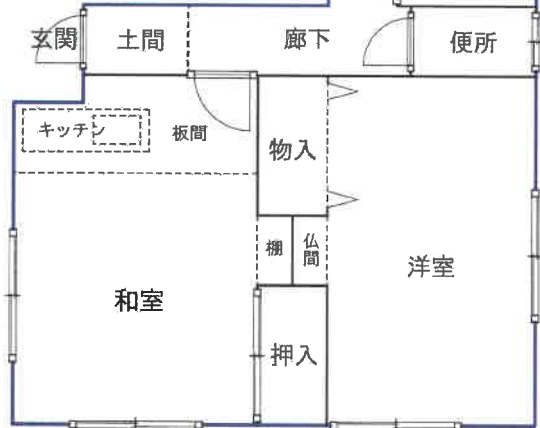
297-1

297-8

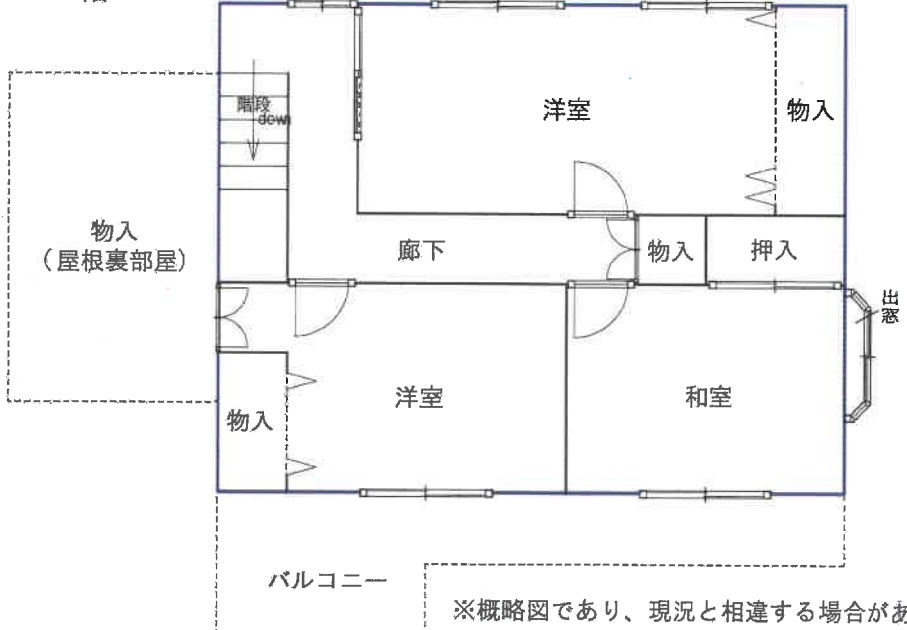
建物間取図（概略）



令和 5 (ケ) 第 68号
 物件 1
 S = 1 / 100



2階



※概略図であり、現況と相違する場合がある。