

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月21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 7年 4月11日 午前 8時30分から 令和 7年 4月18日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 4月24日 午前 9時00分から 令和 7年 4月30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 7年 3月21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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	15,540,000 12,432,000	一括	3,108,000	129,274	0
1	5,680,000				
2	9,860,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高松市三谷町字中原 |
| | 地 番 | 258番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 425.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市三谷町字中原258番地1 |
| | 家屋 番号 | 258番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.74平方メートル
2階 88.31平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20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, 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】

本件債務者Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

南側県道との接道部付近及び北東側農道との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 高松市三谷町字中原
地 番 258番1
地 目 宅地
地 積 425.72平方メートル

所有者 A

2 所 在 高松市三谷町字中原258番地1
家屋 番号 258番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 92.74平方メートル
2階 88.31平方メートル

所有者 B



令和6年(ケ)第76号
令和6年12月16日受理
令和7年1月14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 高松市三谷町字中原
地 番 258番1
地 目 宅地
地 積 425.72平方メートル

所有者 A

2 所 在 高松市三谷町字中原258番地1
家屋番号 258番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 92.74平方メートル
2階 88.31平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高松市三谷町258番地1
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 <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(略図)のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 B 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> B の占有権原については、「執行官の意見」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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 <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) <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 C 上記の者が本建物を居室として使用している <input checked="" 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 <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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日
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

占有者及び占有権原 (物件2)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(占有者C、土地所有者A) <input type="checkbox"/> ()の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	令和4年12月ころ
最初の契約日	令和4年12月
契約等期間	令和4年12月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<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	令和4年12月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 (物件1所有者)</p>	<p>1 私は物件1土地の所有者です。</p> <p>2 物件2建物の所有者Bは、私の娘Cの元夫です。</p> <p>3 物件1土地は、私所有の田でしたが、娘夫婦が家を建てるため宅地化し、娘夫婦に無償で提供しました。</p> <p>4 現在、物件2建物には、CとCの子の二人が居住しています。</p>
<p>■ C (物件2占有者)</p>	<p>1 私は物件2建物に、子供と二人で居住しています。なお、現況調査の際の立会いについては、平日、土曜日にも仕事のため、日曜日をお願いしたいと思います。</p> <p>2 物件1土地の所有者Aは私の実父で、私ら夫婦が物件2建物を新築する際に、Aの所有する田を宅地化し、私ら夫婦に無償で提供してくれました。</p> <p>3 元夫Bは、令和4年12月ころ、物件2から退去しました。ただし、2階書斎（北側洋室）に、Bの残置物がそのまま残っています。B退去後も私と子供は従前どおり物件2に居住しており、Bに対して賃料を払うような約束はしておらず、無償で居住しています。</p> <p>4 物件2については、築後15年以上経ちますが、特に不具合な箇所はありません。室内でペットを飼育したこともありません。給湯はエコキュートで、キッチンもIHクッキングヒーターですが、太陽光発電装置は設置していません。</p> <p>5 本件物件辺りは下水道は整備されておらず、浄化槽を設置しています。新築時に、土地改良区に対して一度支払いをしており、以後、放流料のようなものは支払っていません。</p> <p>6 県道から物件1土地への進入路には、水路上にコンクリート床版を設置していますが、これは田への進入用として従前から設置されていたもので、それを利用して駐車場までコンクリートを敷きました。県道からの進入路は、敷地に向かって下り坂となっているため、雨水が敷地に入るのを防ぐため、小さな水路を設置して、敷地南側の水路に流れるようにしました。また、電線から居宅までの距離があるため、物件1南側に私設で電柱を作りました。</p>
<p>■ 三郎池土地改良区担当者</p>	<p>本件物件の地区は、当土地改良区が管轄となります。買受人が現在の浄化槽を利用する場合には特に費用負担はありません。浄化槽を新設する場合には、将来の放流料も含めた費用負担がありますので、当土地改良区へ連絡していただきたい。</p> <p>また、水路上のコンクリート床版については、現状有姿で利用する場合には何らの手続、費用は必要としませんが、新たに床版を設置する場合には、水利組合等との協議が必要になりますので、事前に当土地改良区に照会してください。</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

■

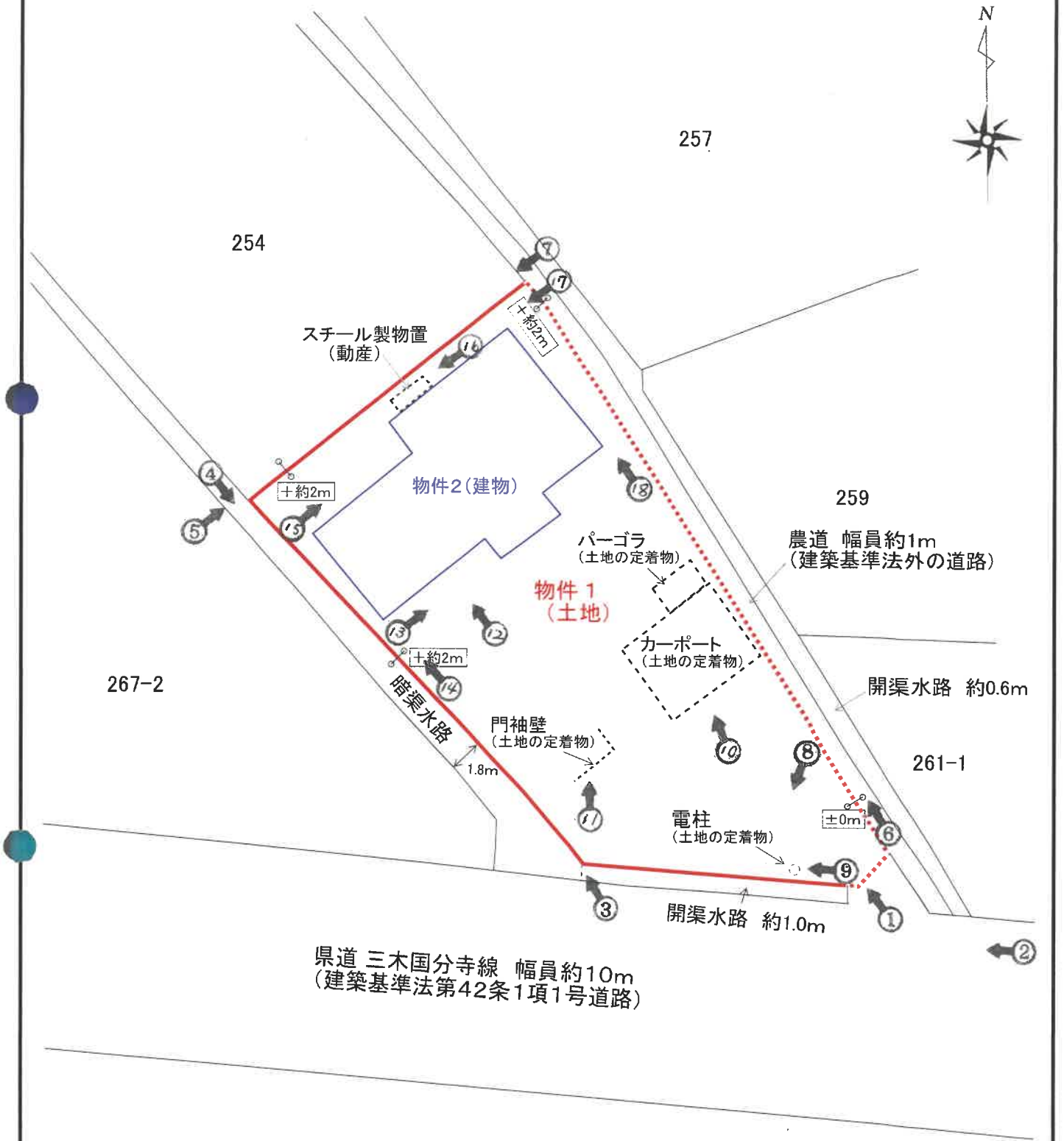
- 1 高松市の住民票調査、並びに関係人の陳述及び現況から物件の占有関係は、2、3枚目記載のとおりであると認めた。
 - 2 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
 - 3 高松市役所での調査によると、本件土地は非線引都市計画区域内に存在し、南側を幅員約10mの県道（建築基準法42条1項1号道路）に、北東側を幅員約1mの農道（建築基準法外の道路）にそれぞれ接道している。
 - 4 物件1の土地と周囲との境界については、南側県道との接道部付近及び北東側の農道との境界を除いて、ほぼ明らかである。14条1項地図が存在している。物件1南東側付近には、雨水を南西側水路へ流すための水路が設置され、グレーチングにより溝蓋されている。また、物件1南東側付近には、私設で電柱（土地の定着物）を設置しており、そこから居宅までの電線等は地下に埋設されているようである。東側付近には、カーポート（土地の定着物）及びパーゴラ（土地の定着物）が、南側付近には、門袖壁（土地の定着物）がそれぞれ設置されている。北西側にはスチール製物置（動産）が存在する。
 - 5 物件1土地への進入路の水路上のコンクリート床版については、三郎池土地改良区の担当者によると「現状有姿で利用する場合には何らの手続、費用は必要としませんが、新たに床版を設置する場合には、水利組合等との協議が必要になりますので、事前に当土地改良区に照会してください。」とのことであった。
 - 6 本件建物については、経年（築後約16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われる。給湯設備はエコキュートが、キッチンにはIHクッキングヒーターが整備されている。なお、太陽光発電装置は設置されていない。
 - 7 関係人らの陳述によると、所有者Aが当時の娘婿であるBに対し、物件1土地上に建物を建築することについて無償で利用させていることから、期限の定めのない使用貸借関係にあり、また、Cの物件2建物の占有権原については、所有者Bが家族で居住していたが、Bが退去後も、Cが従前と変わらず無償で占有していることから、期限の定めのない使用貸借関係に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、3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12月17日(火) 13:10-13:20	高松法務局	周辺土地調査等
令和6年12月17日(火) 15:05-15:20	広域水道企業団高松ブロック統括センター	給排水管等調査
令和6年12月17日(火) 15:25-15:50	高松市役所	公法上の規制等調査
令和6年12月17日(火) 16:30-16:45	物件所在地	物件確認、接道等調査、写真撮影
令和6年12月17日(火) 16:50-17:20	物件1所有者A宅	敷地利用権調査、占有調査(Aから聴取)
令和6年12月18日(水) 12:10-12:20	当庁	占有者Cから聴取(電話)
令和6年12月19日(木) 14:45-14:50	当庁	三郎池土地改良区担当者から聴取(電話)
令和6年12月29日(日) 10:00-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、Cから聴取
令和7年1月7日(火) 9:00-9:10	当庁	三郎池土地改良区担当者から聴取(電話)
令和7年1月7日(火) 15:00-15:10	高松市役所	占有調査(住民票調査)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月29日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

土地建物位置関係図（概略）



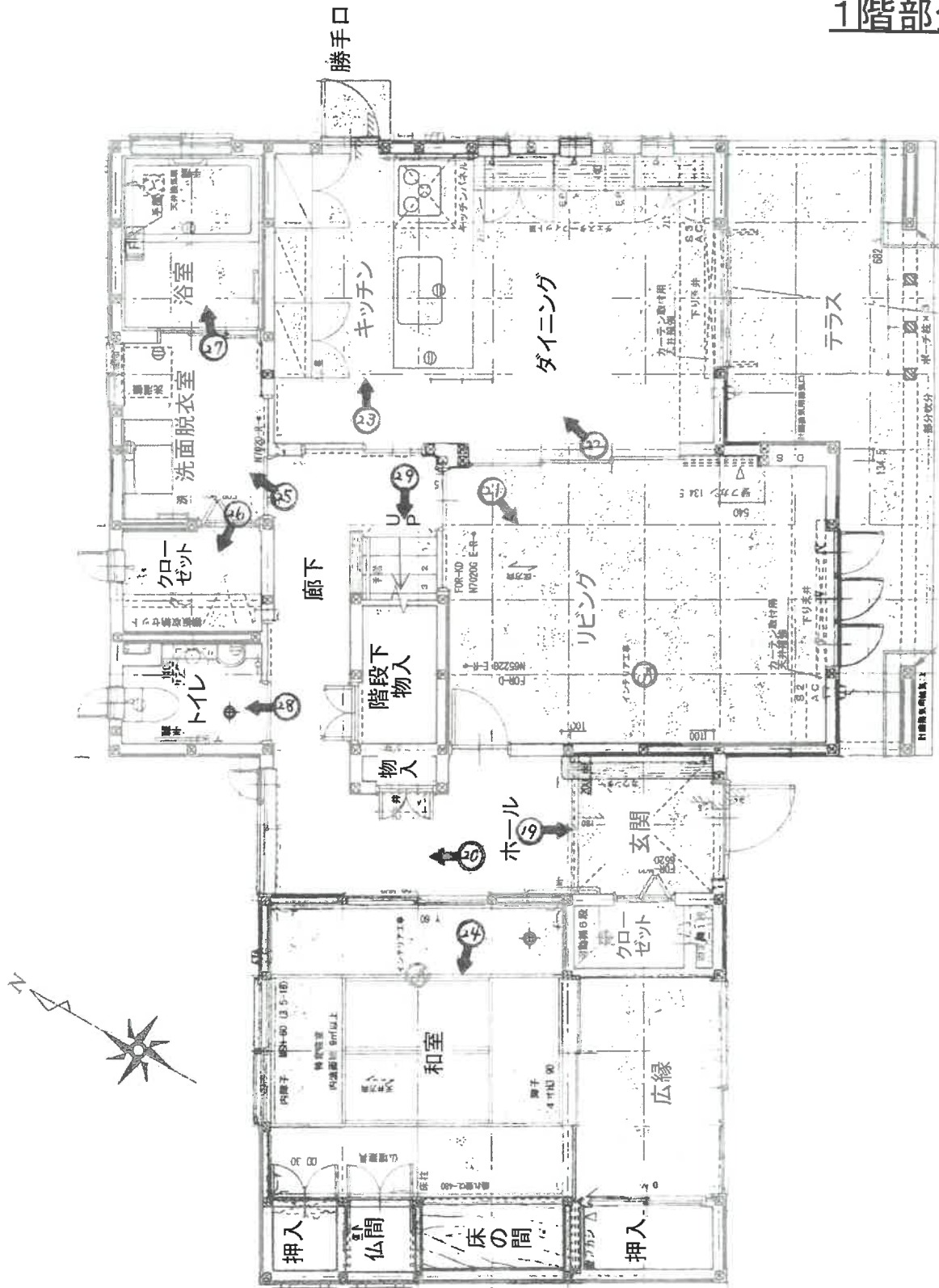
(注) 概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

←○ 写真撮影位置・方向

(S=1:250)

建物間取図 (概略) 物件 2

1階部分



(注) 設計図面を基にした間取図であり、
現況と相違する場合があります。

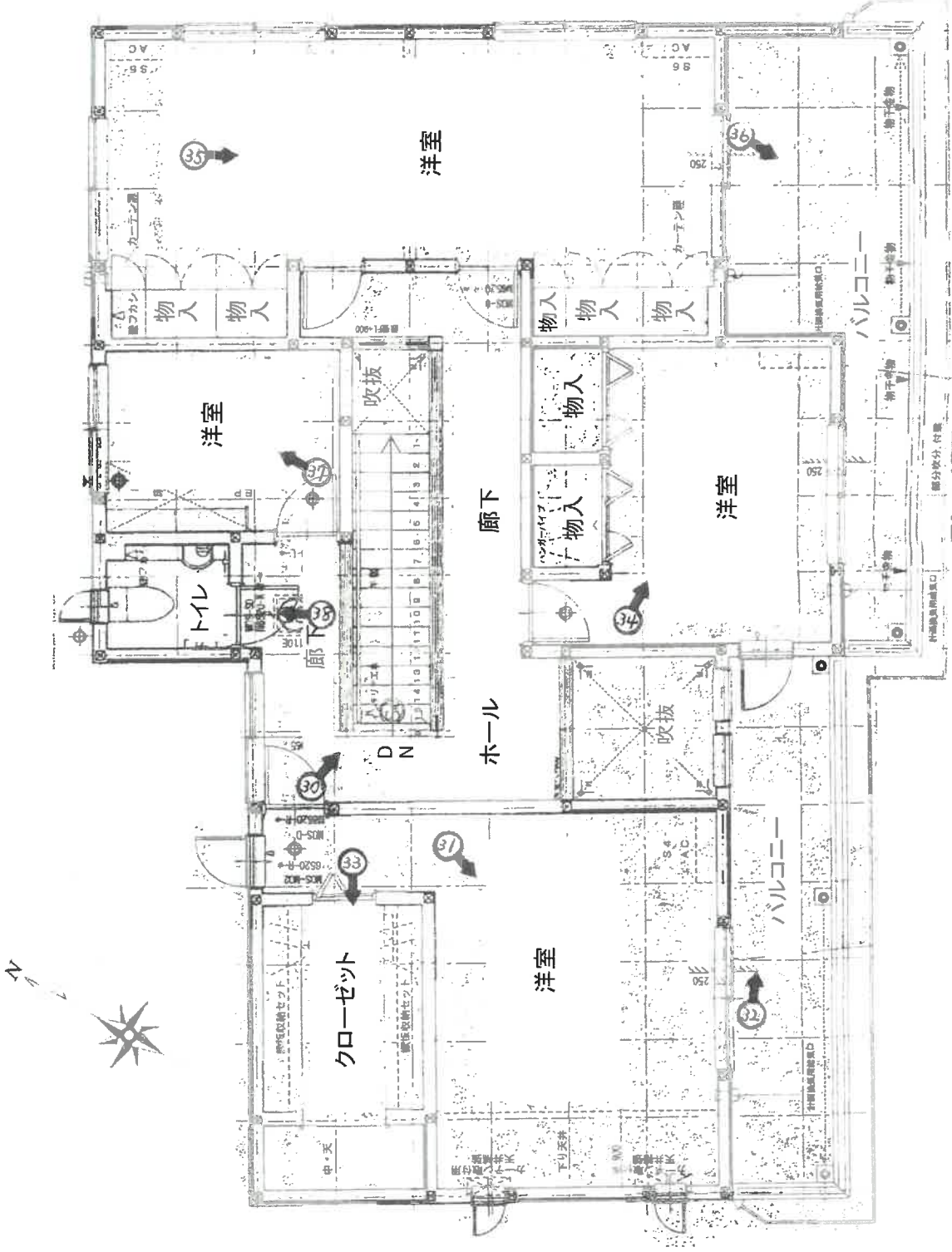
📍 写真撮影位置・方向

(縮尺不明)

(8 枚目)

建物間取図 (概略)
物件 2

2階部分



(注) 設計図面を基にした間取図であり、
現況と相違する場合があります。

←○ 写真撮影位置・方向

(縮尺不明)

(9 枚目)

1



本件物件の外観

2



本件物件の南東側の状況

3



本件物件の南側の状況

4



本件物件の南西側水路の状況

5



本件物件北西側の状況

6



本件物件北東側の状況

7



本件物件北側の状況

8



物件1 南東側排水路の状況

9



物件1 私設電柱の状況

10



カーポート・パーゴラの状況

(14 枚目)

11



門袖壁付近の状況

12



物件2 玄関付近の状況

13



物件2 南側の状況

14



物件2 南西側の状況

(16 枚目)

15



物件 2 西側の状況

16

スチール製物置



物件 2 北西側の状況

(17 枚目)

17



物件2 北側の状況

18



物件2 北東側の状況

(18 枚目)

19



物件2 玄関内の状況

20



物件2 1階廊下の状況

(19 枚目)

21



物件2 1階リビングの状況

22



物件2 1階ダイニングの状況

23



物件2 1階キッチンの状況

24



物件2 1階和室の状況

25



物件2 1階洗面脱衣所の状況

26



物件2 1階クローゼットの状況

(22 枚目)

27



物件2 1階浴室の状況

28



物件2 1階トイレの状況

29



物件2 階段の状況

30



物件2 2階廊下の状況

31



物件 2 2階南西側洋室の状況

32



物件 2 2階南側バルコニーの状況

33



物件2 2階クローゼットの状況

34



物件2 2階東側洋室の状況

35



物件2 2階北東側洋室の状況

36



物件2 2階東側バルコニーの状況

37



物件2 2階北側洋室の状況

38



物件2 2階トイレの状況

令和6年 (ケ) 第76号
令和6年12月29日 現地調査
令和7年 1月10日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

鳥 飼 和 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,540,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,680,000円
物件2 (建物)	金 9,860,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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の土地の内訳価格は、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 地目積	高松市三谷町字中原 258番1 宅地 425.72㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高松市三谷町字中原258番地1 258番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 92.74㎡ 2階 88.31㎡	同左
番号	特記事項		
1	物件1土地と周囲の土地との境界は、南側県道との接道部付近及び北東側の農道との境界を除き、ほぼ明らかである。		

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 (物件1)

位置・交通	琴電琴平線「仏生山」駅の東方約3.0km(直線距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件は高松市南部郊外の三谷地区に所在する。近隣地域は、県道沿線に店舗、ケアホーム等の事業用建物のほか戸建住宅も散見される。	
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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域(非線引) 指定なし 60% 200% — 特定用途制限地域(幹線沿道Ⅱ型)
画地条件	面積:425.72㎡(公簿地積) 間口:約4m(開渠水路部分を除く) 奥行:約30m 形状:不整形 地勢:ほぼ平坦地	
接面道路の状況	南側:幅員約10mの舗装県道(三木国分寺線)に、一部、開渠水路を介して接道する。 (建築基準法第42条1項1号道路) 北東側:幅員約1mの舗装農道に接道する。南側入口からカーポート付近はほぼ等高であるが、物件1土地の北端部付近は2mの高低差(物件1土地が高い)を有して接面する。 (建築基準法上の道路ではない)	
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。 ・農地、農家住宅の敷地等が隣接する。	
供給処理施設	上水道:あり ガス配管:なし 下水道:なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ■ 埋蔵文化財の有無: 高松市創造都市推進局文化財課への照会結果によれば、対象土地は文化保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地(「鎌野城跡」)に指定されている。工事等を行う場合は工事着手の60日前までに高松市埋蔵文化財センターへ届出を行う必要がある。 ■ 土壌汚染の可能性: ヒアリング、登記等による地歴調査、旧住宅地図等からは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。 	

2 建物の概況及び利用状況（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20年11月28日新築 経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：約9年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル吹付、タイル張り 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス貼り、敷目天井等 床：フローリング、畳等 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備等 その他：オール電化
床面積(現況)	1階 92.74㎡、2階 88.31㎡ 延床面積：181.05㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間取り：附属資料「建物間取図（概略）」を参照
品 等	中品等
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」に記載のとおり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ■ 築後約16年経過しており全体的に経年劣化が見受けられるが、特記すべき内容はない。 ■ 対象建物については、吹付け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。

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	31,900	0.86	425.72	1.00	11,679,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高松（県） - 7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,500\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/108 \approx 31,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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：ほぼ標準的な画地である。

◇地域格差：街路条件 -6% (0.94)、環境条件 +15% (1.15)

相乗積： $0.94 \times 1.15 \approx 1.08$

イ 個別格差：形状 -10% (0.90) 奥行 -5% (0.95) 角地 ±0% (1.00)

相乗積： $0.90 \times 0.95 \times 1.00 \approx 0.86$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地内における建物の配置及び敷地と建物との適応の状態等を考慮して建付減価は発生していないと判断した。

(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	242,000	181.05	0.39	17,087,000

ウ 現価率：

経過年数16年、経済的残存耐用年9年、残価率5%とした定額法と観察減価法（特に減価はない）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現 価 率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{9}{16 + 9} \right] \times (1 - 0.0) \approx 0.39$$

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	11,679,000	0.10	使用借権

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	11,679,000	-1,168,000	/	0.9	0.6
2	17,087,000	+1,168,000	1.0	0.9	0.6	9,860,000
一括価格 (合計)						15,540,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：埋蔵文化財包蔵地に該当するため市場性の減退を-10% (0.9) と判断した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄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〔高松（県）－7〕

所 在：高松市三谷町字鎌野東64番14
価 格：34,500円/m²
位 置：琴電琴平線「仏生山」駅の東方約3.6kmに位置する。
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：247m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北6m 私道
用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引）
用途指定無し（建蔽率60%、容積率100%）
地 域 の 概 要：小規模の建売住宅が点在する新興住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 6,799,174円
物件2 7,500,075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 土地公図写
- 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（概略）
- 6 建物間取図（概略）

以 上

位置図

高松市『高松市都市計画図』
S = 1 : 10,000



地価調査 基準地
高松(県)一七

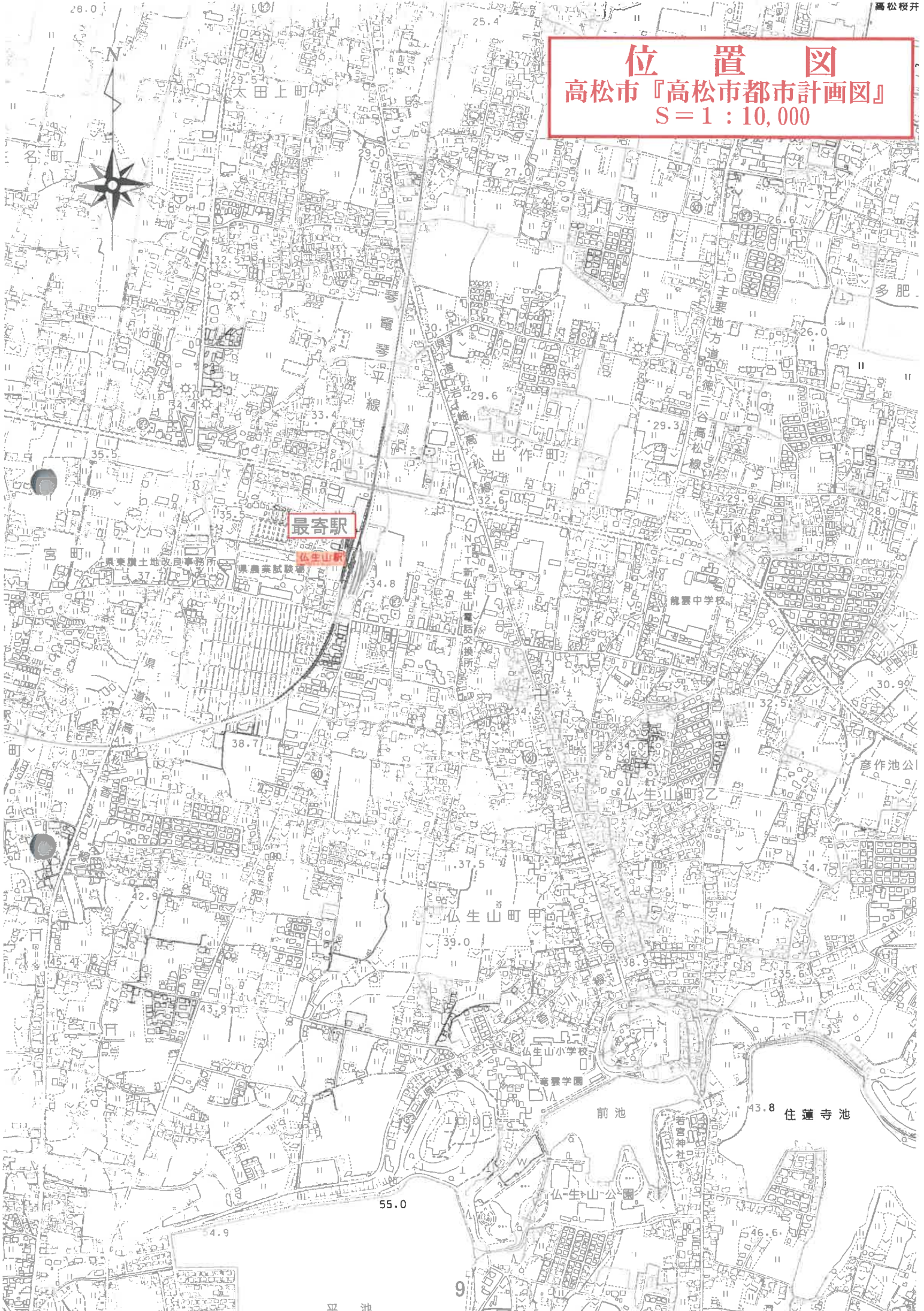
対象物件

三谷三郎大橋

28.0

25.4

位置図
 高松市『高松市都市計画図』
 S = 1 : 10,000



最寄駅

仏生山駅

農業土地改良事務所

農業試験場

新仏生山公園

龍郷中学校

彦作池公

仏生山町乙

仏生山町甲

住山小学校

龍郷学園

前池

住蓮寺池

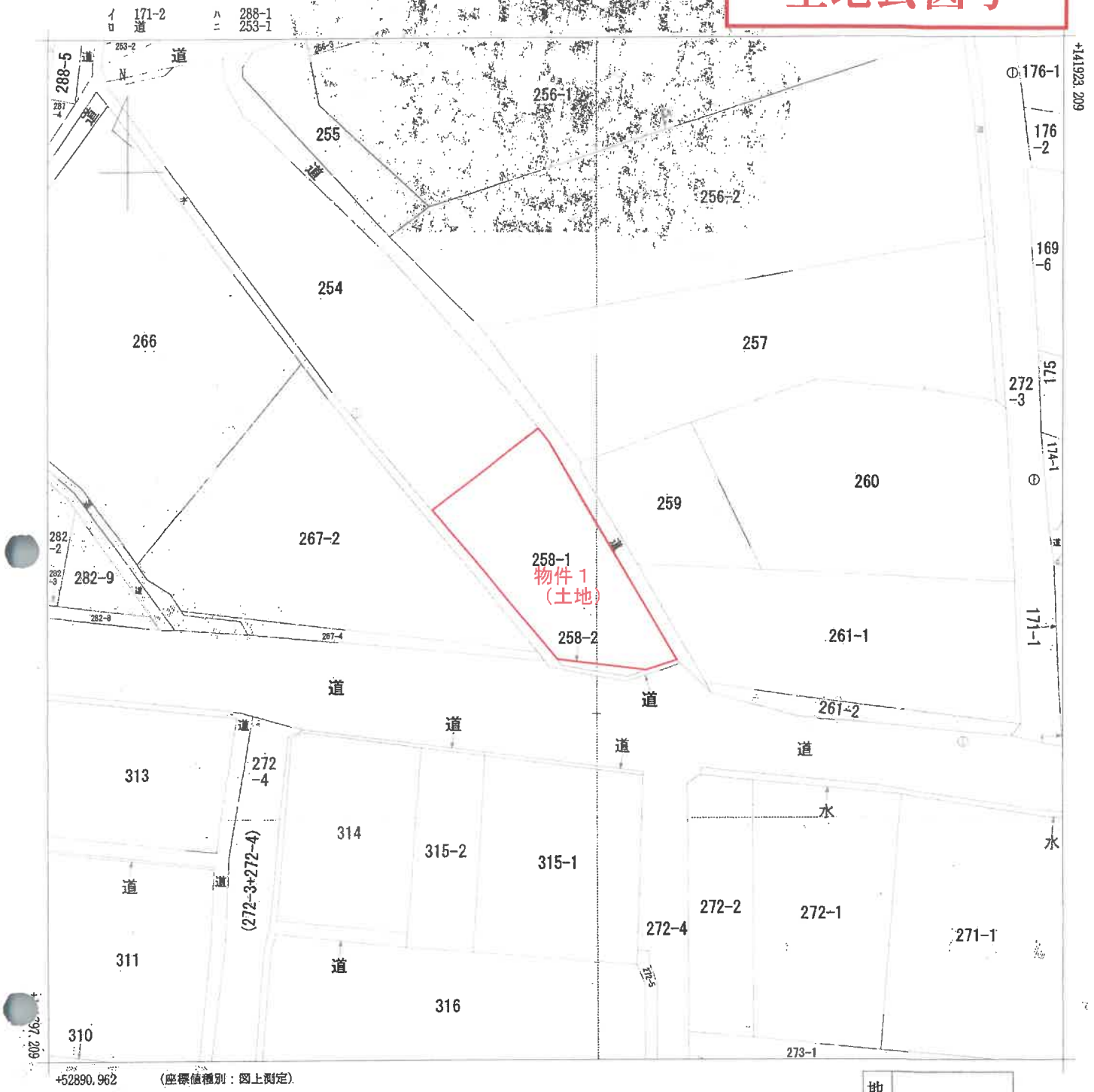
仏生山公園

55.0

4.9

9

土地公図写



地番区域見出
三谷町

請求部	所在	高松市三谷町字中原		地番	258番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IV	分類地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和44年3月	備付年月日(原図)	昭和46年1月6日	補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月17日
高松法務局

請求番号: 51-1
(1/1)

登記官

A3版をA4版に縮小

地積測量図写

日登記

昭和61年2月2日

平取

縮尺 1/750

申請人
代位嘱託者

日作製

作製者

図 258-1、-2 新地積測量図

258-2

258-1

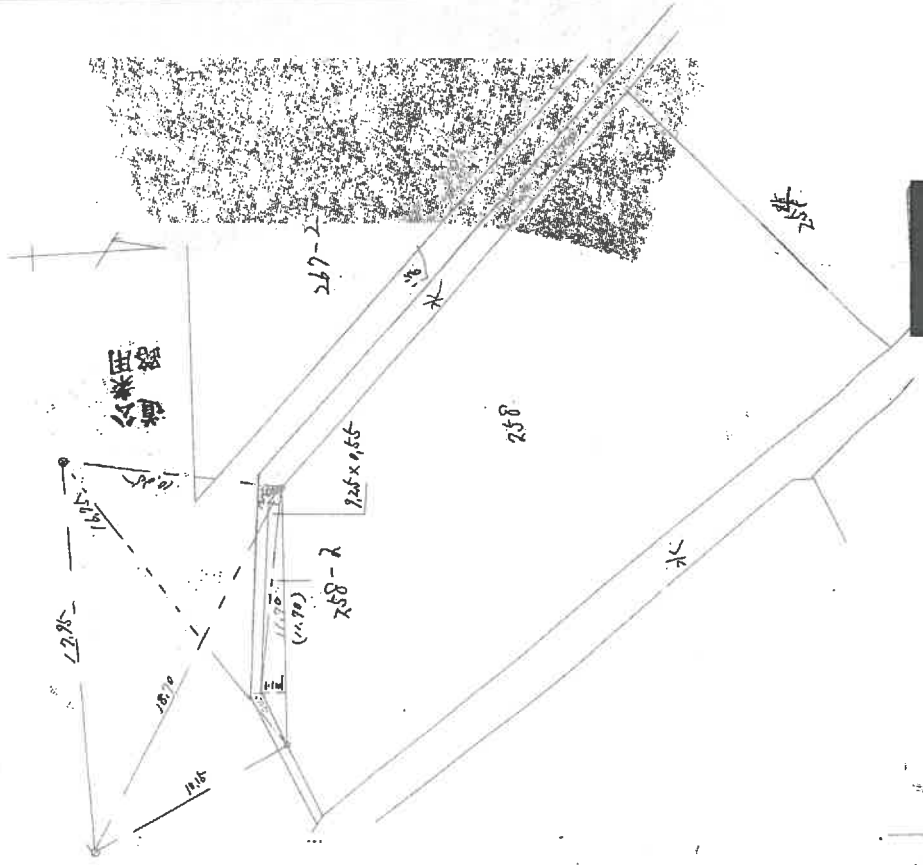
土地の所在
高松市三谷町字中原

(附録人等)

○ 津波真 測量士

258-2
積算
1 11.70 x 1.15 = 13.4550 m²
2 9.26 x 0.55 = 5.0930
計 1/2 18.5480
1/2 9.2740 m²

258積算
426 m² - 9.2740 m² = 425.7260 m²



登記年月日：昭和61年2月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月17日 高松法務局

登記官

公用

請求番号：51-6

A3版をA4版に縮小

建物図面写 各階平面図写

登記年月日：平成20年12月2日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和6年12月17日 高松法務局

登記号

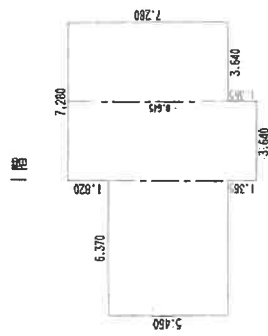
請求番号：51-3

各階平面図 313199 建物図面写 各階平面図写

家屋番号 258番1

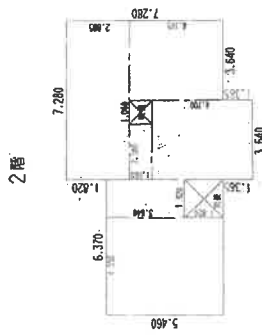
建物の所在 高松市三谷町字中原 258番地1

図面番号一四・五



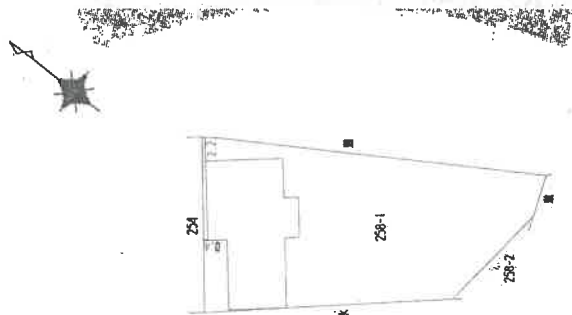
求積表

3.640 × 8.645	= 31.467800
6.370 × 5.460	= 34.780200
3.640 × 7.280	= 26.499200
合計	92.747200
床面積	92.74 m ²



求積表

4.395 × 3.640	= 15.997800
2.885 × 7.280	= 21.002800
4.700 × 3.640	= 17.108000
1.060 × 2.580	= 2.734800
3.640 × 1.820	= 6.624800
3.460 × 4.350	= 15.057000
合計	88.317200
床面積	88.31 m ²



作成者

15日(作成)

(香川県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

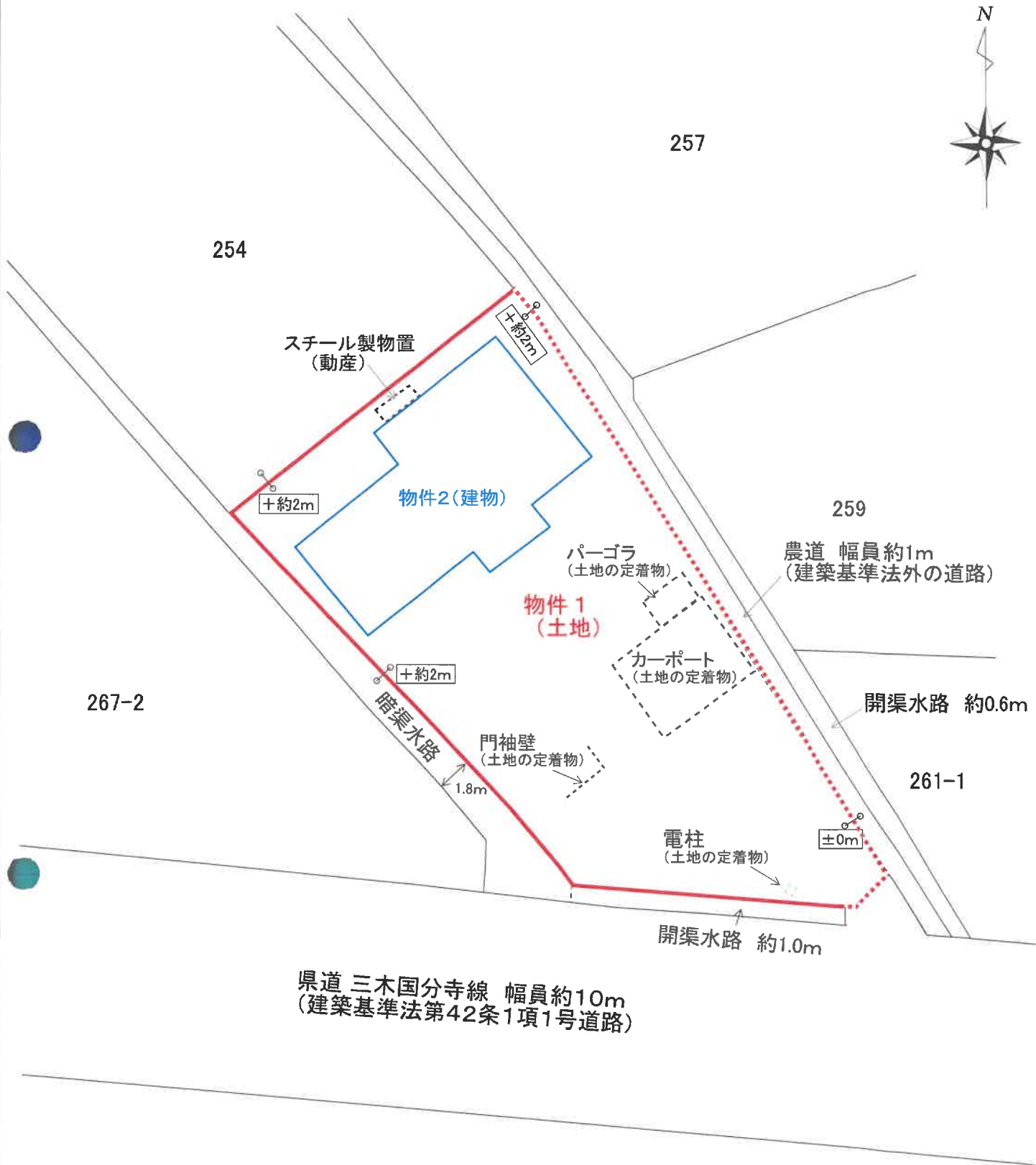
申請人

平成20年12月 2日 登記

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

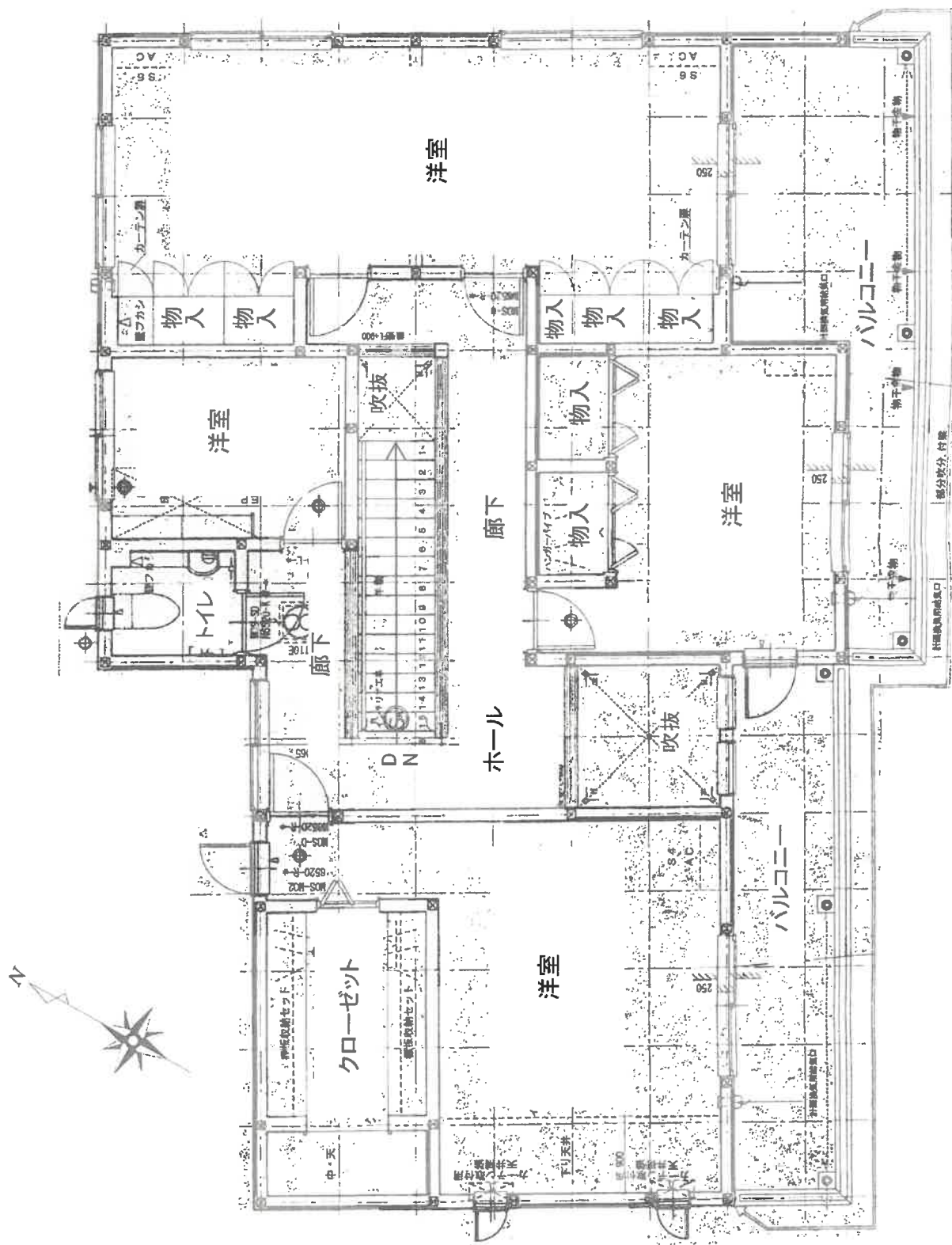
土地建物位置関係図（概略）



(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

2階部分



(注) 設計図面を基にした間取図であり、
現況と相違する場合がある。