

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高松市東植田町字西台尾 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市東植田町字西台尾5 1 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 1 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 9 . 5 4 平方メートル
2階 6 5 . 3 0 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2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

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（種類：倉庫，構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建，床面積：約34平方メートル）及び売却対象外の未登記建物（種類：倉庫，構造：木造瓦葺2階建，床面積：1階約84平方メートル，2階約84平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

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。

【物件番号2】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

周囲の土地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 | 高松市東植田町字西台尾 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市東植田町字西台尾 5 1 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 1 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 9 . 5 4 平方メートル
2階 6 5 . 3 0 平方メートル |



令和6年(ケ)第85号
令和7年1月6日受理
令和7年1月27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 | 高松市東植田町字西台尾 |
| | 地 番 | 516番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 411.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市東植田町字西台尾516番地 |
| | 家屋 番号 | 516番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.54平方メートル
2階 65.30平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	高松市東植田町516番地														
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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物及び目的外建物1、2を所有し、占有している <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	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 債務者B 上記の者が本建物を居宅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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者B <input type="checkbox"/>
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"/>
■関係人(債務者B) <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	平成10年2月ころ
最初の契約等	契約日 平成23年9月
契約等	期間 平成23年9月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 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"/> 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 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	物件2建物新築当時(平成10年2月)は、Bは共有持分権者として占有し、平成23年9月、共有持分権者でなくなった後は、使用借権者として占有している。
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」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)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所在地	高松市東植田町517番地
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	軽量鉄骨造鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約34㎡
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡C) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
2	所在地	高松市東植田町517番地
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	木造瓦葺2階建
	床面積(概略)	1階 約84㎡ 2階 約84㎡
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡C) <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	

(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
<p>■ B (債務者)</p>	<p>1 私は家族とともに、物件2建物に居住しています。平成10年の新築当時、祖父である亡Cの田を提供してもらい、宅地化して家を建てました。敷地の利用については無償です。現在の土地・建物の所有者は父Aで、やはり無償で居住しています。</p> <p>2 物件1土地の前には、現在上水道がありますが、そこには繋いでいません。洗濯やトイレ等は、井戸水を汲み上げて利用しています。なお、飲料水は、購入しています。また、下水道はなく、浄化槽を設置しており、年に一度程度汲み取りをしてもらっています。</p> <p>3 物件1土地と周囲の土地との境界ははっきりしていません。また、道路から物件1土地への進入には、水路をまたぐため鉄板を敷き整地していますが、鉄板が陥没したのか、道路淵の部分も陥没し、段差ができています。北側の倉庫は、祖父亡Cが建てたものですが、建築時期は不明です。</p> <p>4 物件2建物は、大雨のときには1階東側の和室が雨漏りすることがあり、天井や戸に痕跡があります。2階の南西側洋室と西側洋室との間の引き戸が、一部隙間が生じてしまいます。シロアリの被害はないと思います。</p>
<p>■ 東植田土地改良区担当者</p>	<p>本件物件の地区は、当土地改良区が管轄となります。水路上の床版については、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や現在の床版の上に盛り土をする場合には、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、本件土地は都市計画区域外に存在し、南東側を幅員約2.5mの市道に、西側を幅員約2mの簡易舗装道路（高低差あり）にそれぞれ接道している。なお、南西側には法地部分がある。
 - 4 物件1の土地と周囲との境界については、不分明である。14条1項地図は存在している。なお、物件1土地の北側は、隣地（517番）の建物所有者であった亡Cが建てた目的外建物①（未登記）が約17㎡越境して建築されていると思われる、また、目的外建物②（未登記）の南端部付近が越境している可能性がある。
高松市役所から入手した、隣地（517番）建物についての固定資産評価証明書中の構造、建築年月日、床面積等は現況と異なると思料されるため採用することはできず、「目的外建物の概況」は現況により作成した。
 - 5 物件1土地への進入路の水路上の床版については、東植田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や現在の床版の上に盛り土をする場合には、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27年経過）劣化が認められる。洗面所の壁紙は、黒く変色している部分がある。また、2階トイレの扉や2階西側洋室の扉は、蝶番の緩みのためか、扉が閉まらなかったり、扉が床をこする部分が見受けられた。
 - 7 前面道路（南東側）には水道管が開通しているが、引き込みはされていない。現在は井戸水を汲み上げて、洗濯、トイレ等に使用しているとのことであるが、飲料用には不向きのようなものである。飲料水は購入しているとのことである。
 - 8 債務者Bの陳述によると、建物所有者AとBは親子であり、B家族が居住することについて無償で利用させてもらっているとのことである。物件2建物新築当時（平成10年2月）は、Bは共有持分権者として占有し、平成23年9月、共有持分権者でなくなった後は、使用借権者として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。

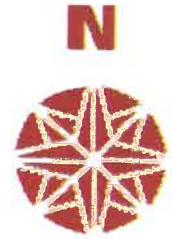
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月9日(木) 11:00-11:10	高松法務局	周辺土地調査等
令和7年1月10日(金) 11:10-11:20	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7年1月10日(金) 11:25-12:00	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年1月10日(金) 13:10-13:30	物件所在地	物件確認、接道等調査、写真撮影
令和7年1月10日(金) 13:30-13:40	物件1所有者A宅	占有調査等(不在)
令和7年1月10日(金) 16:00-16:10	当庁	占有者Bから聴取(電話)
令和7年1月16日(木) 10:00-11:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、Bから聴取
令和7年1月17日(金) 11:00-11:15	高松法務局	公図調査
令和7年1月20日(月) 15:05-15:15	高松市役所	占有調査(住民票調査)
令和7年1月21日(火) 9:05-9:15	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年1月21日(火) 9:20-9:30	当庁	高松東植田土地改良区担当者から聴取(電話)
令和7年1月23日(木) 11:20-11:30	高松市役所	517番土地上の建物調査(固定資産評価調査)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年1月16日 目的物件は、占有者Bから、無施錠であるが、在宅は不明とのことであったため、立会人D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 type="checkbox"/> 令和 年 月 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)

S ≒ 1:250



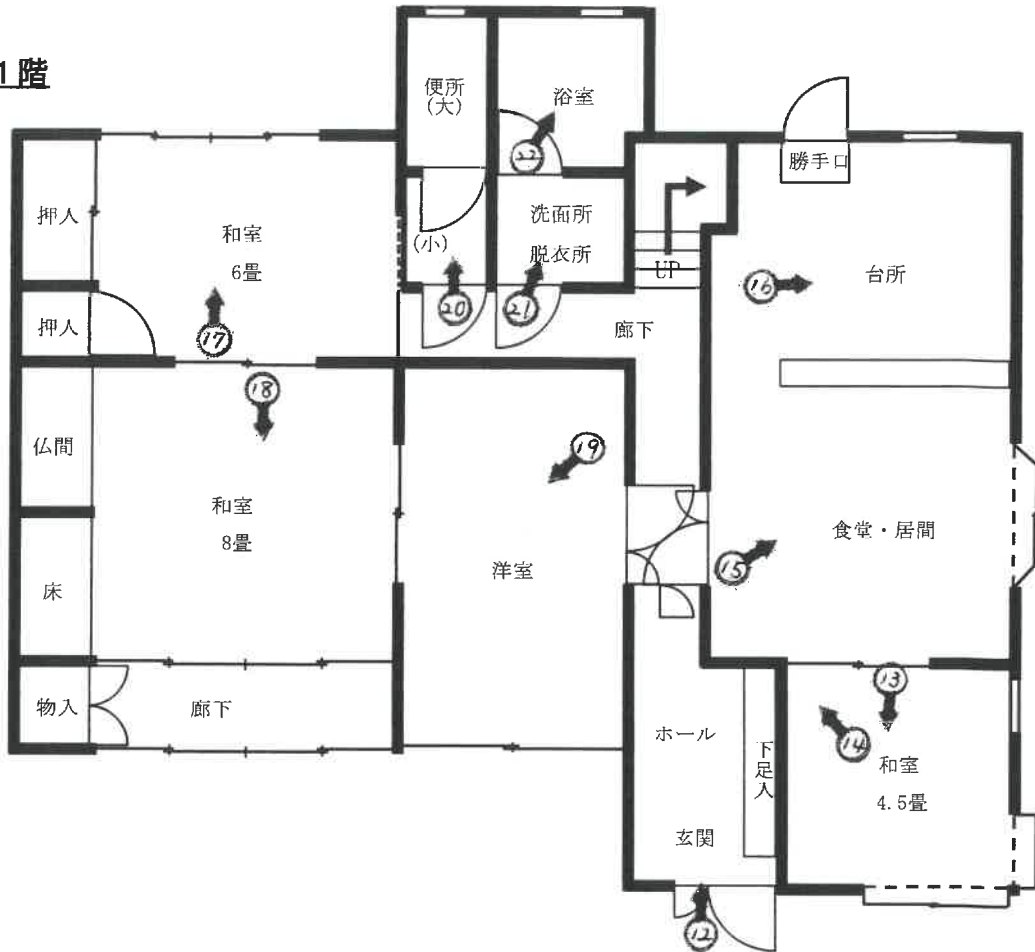
(注) 概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

←○ 写真撮影位置・方向

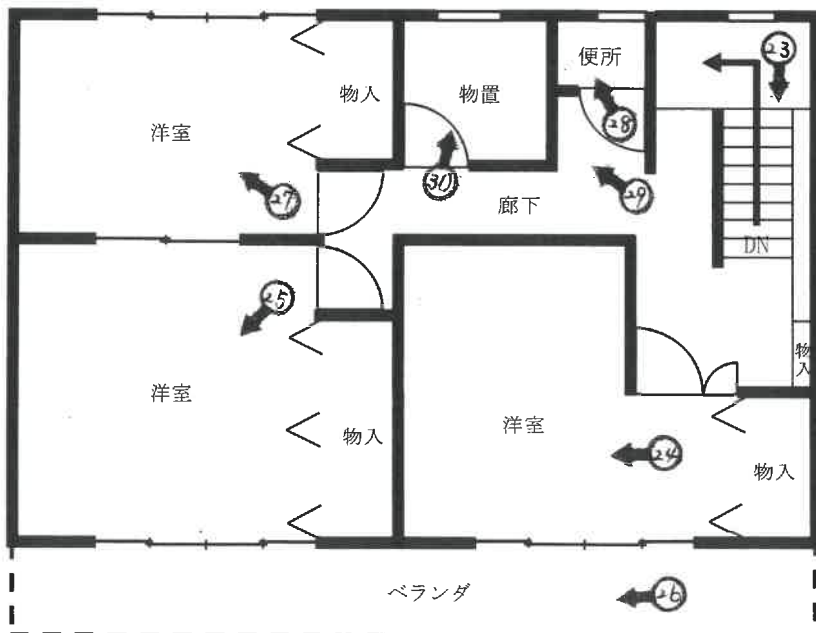
(8 枚目)

建物間取図(概略)

1階



2階



(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。

←○ 写真撮影位置・方向

(9 枚目)

物件 2 建物

1



本件物件の外観

2

目的外建物①



本件物件の北東側の状況

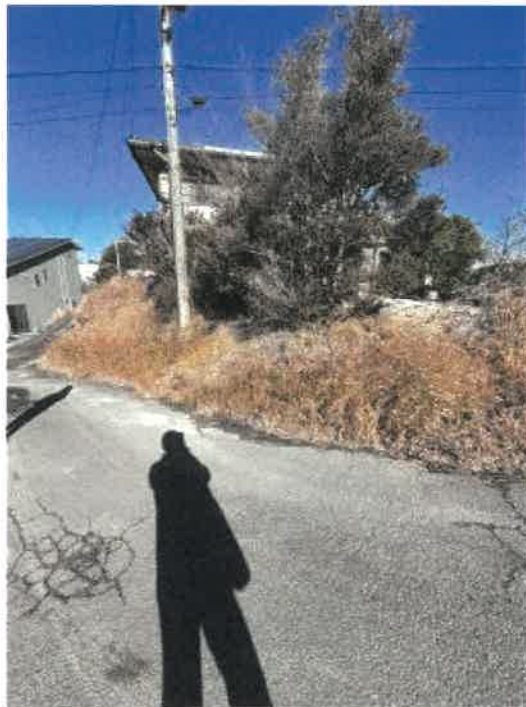
3

目的外建物① 目的外建物②



本件物件の北側の状況

4



本件物件の南西側の状況

(11 枚目)

5

目的外建物① 目的外建物②



本件物件の西側の状況

6



物件1 南側道路の状況

7



物件1 西側道路の状況

8



物件1東隣（515-1）前の水路の状況

9



物件1 南東側の道路淵の陥没状況

10

井戸



物件1 南東側井戸の状況

(14 枚目)

11



玄関付近の状況

12



物件2 玄関内の状況

(15 枚目)

13



物件2 1階東側和室の状況

14



物件2 1階東側和室（雨漏り跡）の状況

15



物件2 1階食堂・居間の状況

16



物件2 1階台所の状況

17



物件2 1階北西側和室の状況

18



物件2 1階南西側和室の状況

19



物件2 1階中央洋室の状況

20



物件2 1階トイレの状況

21



物件2 1階洗面所脱衣所の状況

22



物件2 1階浴室の状況

(20 枚目)

23



物件2 階段の状況

24



物件2 2階東側洋室の状況

25



物件2 2階南西側洋室の状況

26



物件2 2階ベランダの状況

(22 枚目)

27



物件2 2階西側洋室の状況

28



物件2 2階トイレの状況

29



物件2 2階手洗場の状況

30



物件2 2階物置の状況

(24 枚目)

令和6年(ケ)第85号
令和7年1月16日 現地調査
令和7年1月26日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長 尾 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 5 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 9 1 0, 0 0 0 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 6 1 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 及び目的外建物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 5 8 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 地積	高松市東植田町字西台尾 516番 宅地 411.00m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高松市東植田町字西台尾516番地 516番 居宅 鉄骨造瓦葺2階建 1階 109.54m ² 2階 65.30m ²	同左
番号	特記事項		
1	目的外建物の一部が物件1に越境して存する。		

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	琴電長尾線「高田」駅の南西方約4.5km（直線距離）	
付近の状況	高松市南東部の東植田町地区に位置し、農家住宅等の散在する地域を形成している。 今後もほぼ現況と同様なあり方で推移するものと予測する。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	面積 411.00㎡（登記） 間口 約10m 奥行 約25m 形状 ほぼ台形 地勢 ほぼ平坦（一部起伏あり）	
接面道路の状況	南東側現況幅員約2.5m舗装市道にやや低く接面。 立会者によると、段差があるのは間口部分の鉄板が陥没した可能性が原因かもしれないとのことである。 道路は市道認定されているが、都市計画区域外につき建築基準法は原則非適用である。 なお、西側道路とは高低差があり、利用不可である。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2及び目的外建物の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は東側農地、西側道路・法地を介して住宅、南側道路を介して農地、北側住宅である。	
供給処理施設	上水道 引込可（前面道路に埋設管はあるが、引込みはなく井戸を利用している。） ガス配管 なし 下水道 なし（浄化槽を設置、年1回程度の汲取りをしているとのことである。）	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・土壤汚染について、登記記載事項、過去の住宅地図による地歴調査、聞取調査等からは土壤汚染が疑われる特段の利用履歴は確認できず、土壤汚染の可能性は低い。なお、土壤汚染の有無の詳細は専門調査機関による調査を要する。 ・埋蔵文化財について、高松市文化財課においてヒアリングを行ったが、本件土地自体には包蔵地の指定はないことを確認した。したがって、本件評価において当該事項は考慮外とする。 ・目的外建物①（軽量鉄骨造鋼板葺平家建、倉庫、約34㎡）のうち約17㎡程度が本件土地に越境して存すると思料される。また、目的外建物②（木造瓦葺2階建、倉庫、1階約84㎡、2階約84㎡）の南端部付近が本件土地に越境して存する可能性がある。 ・周囲の土地との境界が不分明である。 	

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10年2月13日新築 経過年数 約27年 経済的残存耐用年数 約3年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル吹付等 内 壁 ビニルクロス等 天 井 プラスターボード、ビニルクロス等 床 フローリング、タタミ等 設 備 電気・ガス・給排水設備 その他 -
床面積（現況）	1階109.54㎡、2階65.30㎡、合計174.84㎡である。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 附属資料間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・雨漏り跡、建具の不具合等がみられた。

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)

敷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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	7,000	0.59	411.00	1.0	1,697,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 高松(県)-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,800\text{円}/\text{㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/225 \approx 7,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正の必要はない。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：形状-2%(0.98)、地勢-10%(0.90)、間口-5%(0.95)、
 供給処理施設-30%(0.70)
 $0.98 \times 0.90 \times 0.95 \times 0.70 \approx 0.59$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：補正の必要はない。

(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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
1	210,000	174.84	0.12	4,406,000

ウ 現価率：

経過年数27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法（雨漏り等を考慮）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = [0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{3}{27 + 3}] \times (1 - 0.2) \approx 0.12$$

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		効力の及ぶ 範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
2	1,697,000	0.10	使用借権	0.85	144,000
目的外建物	同上	0.50	法定地上権	0.15	127,000
計	—	—	—	—	271,000

イ 土地利用権等割合：

土地利用権等を物件2建物については使用借権、目的外建物については法定地上権と判定し、その割合をそれぞれ10%、50%と査定した。なお、目的外建物について法定地上権の成否は不明であるが、当該権利が成立するものとした。

ウ 効力の及ぶ範囲

敷地と建物の配置状況より、敷地全体に対して物件2建物と目的外建物の建築面積に応じた土地利用権等の効力が及ぶものと判断した。なお、目的外建物2棟が本件土地に越境する部分は約20㎡として査定した。

物件2建物の効力の及ぶ範囲：物件2建築面積109.54㎡÷全建物の建築面積合計129.54㎡≒0.85

目的外建物の効力の及ぶ範囲：目的外建物の建築面積20㎡÷全建物の建築面積合計129.54㎡≒0.15

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	1,697,000	- 271,000	/	0.7	0.6	600,000
2	4,406,000	+ 144,000	1.0	0.7	0.6	1,910,000
一括価格 (合計)						2,510,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：敷地境界の不分明、目的外建物の存在等を考慮した。

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 地価調査価格（高松(県)－1)

所 在：高松市西植田町字中塚2980番1
価 格：15,800円/㎡
位 置：琴電長尾線「水田」駅の南方約7.8km（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：344㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側5.5m道路、西側道
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：中規模一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 1,871,694円
物件2 5,461,889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

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図

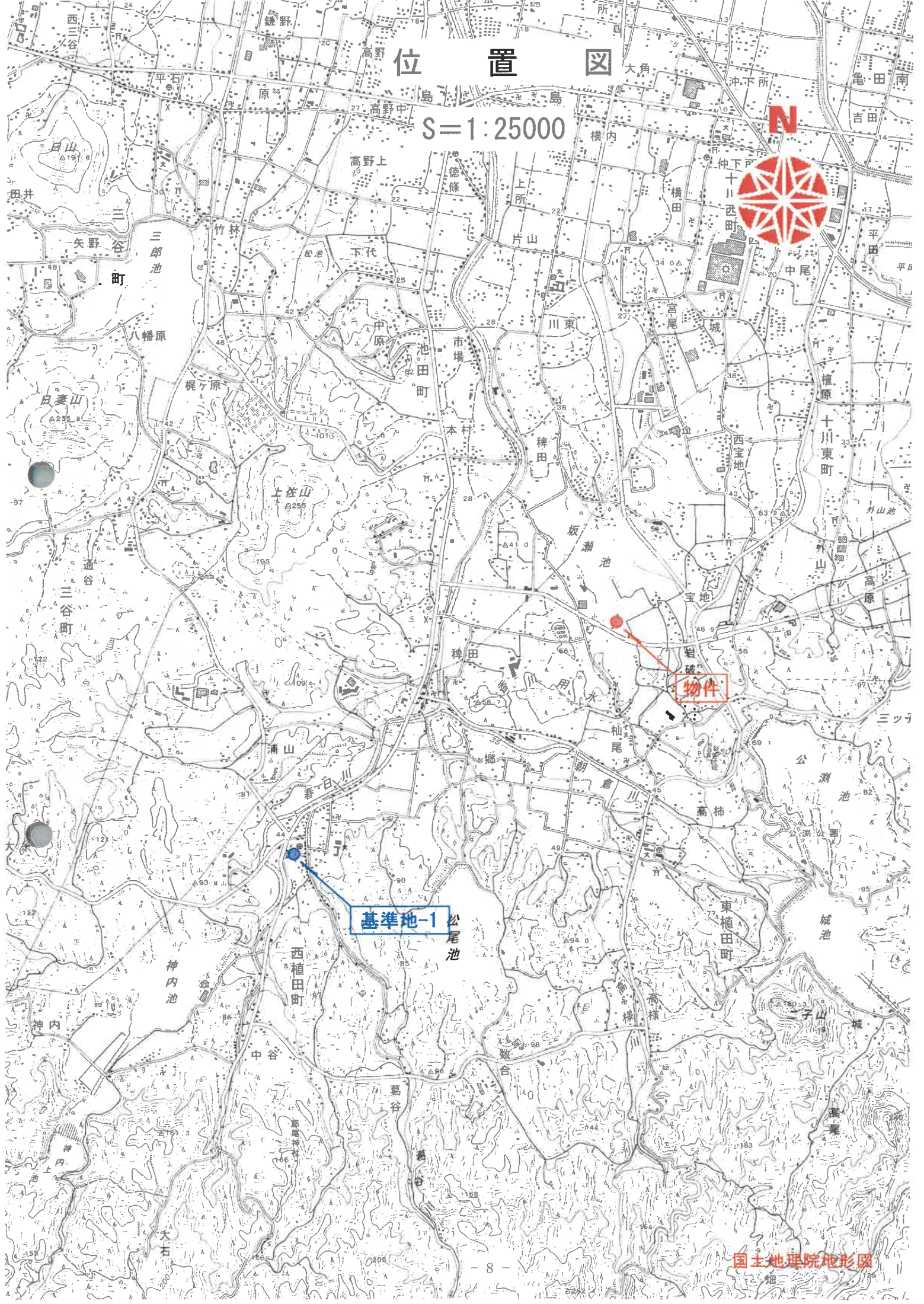
S=1:25000

N



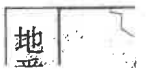
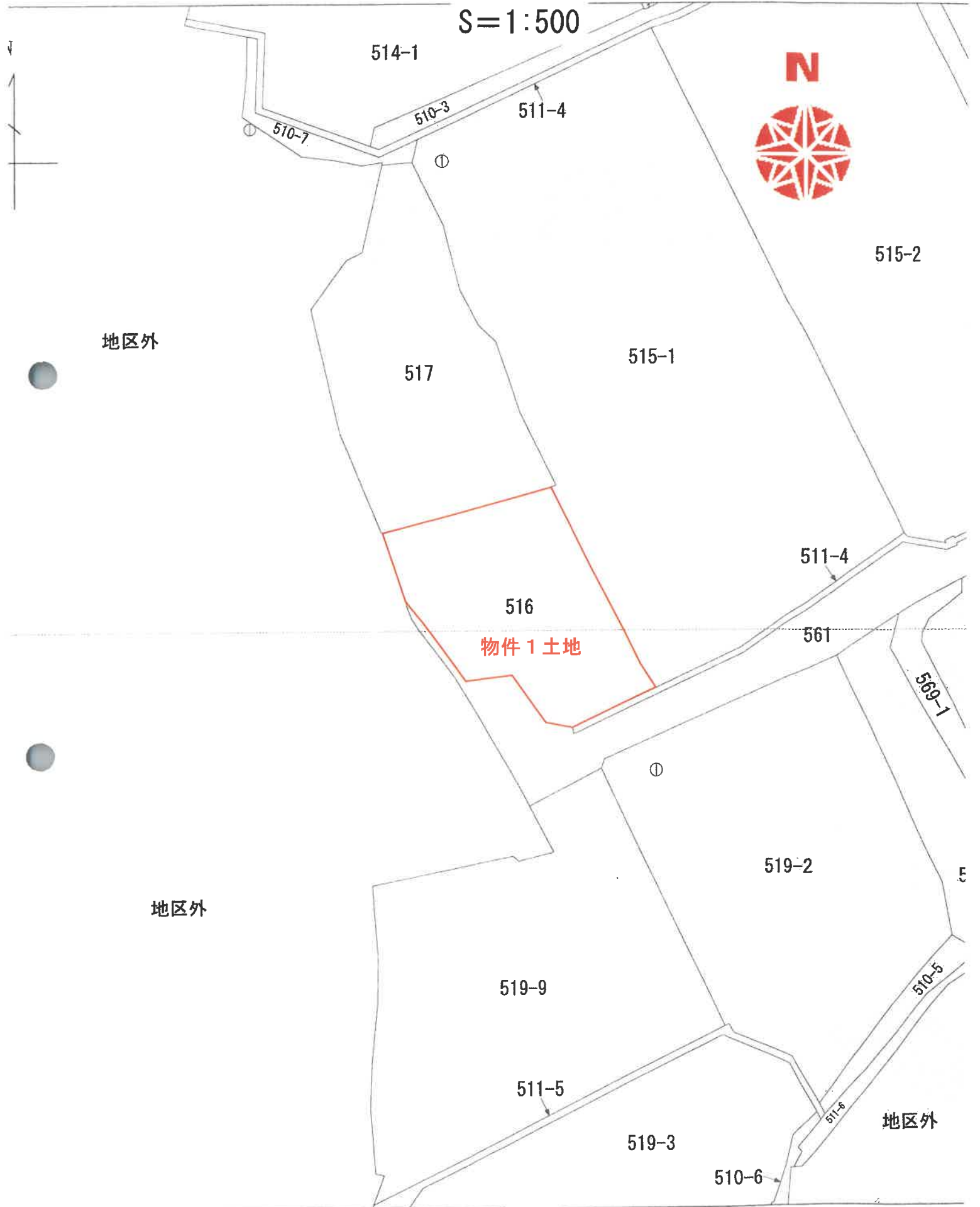
物件

基準地-1



公 図 写

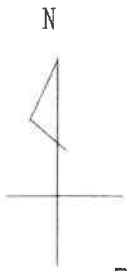
S=1:500



写 図 公

(座標値種別)

S=1:500

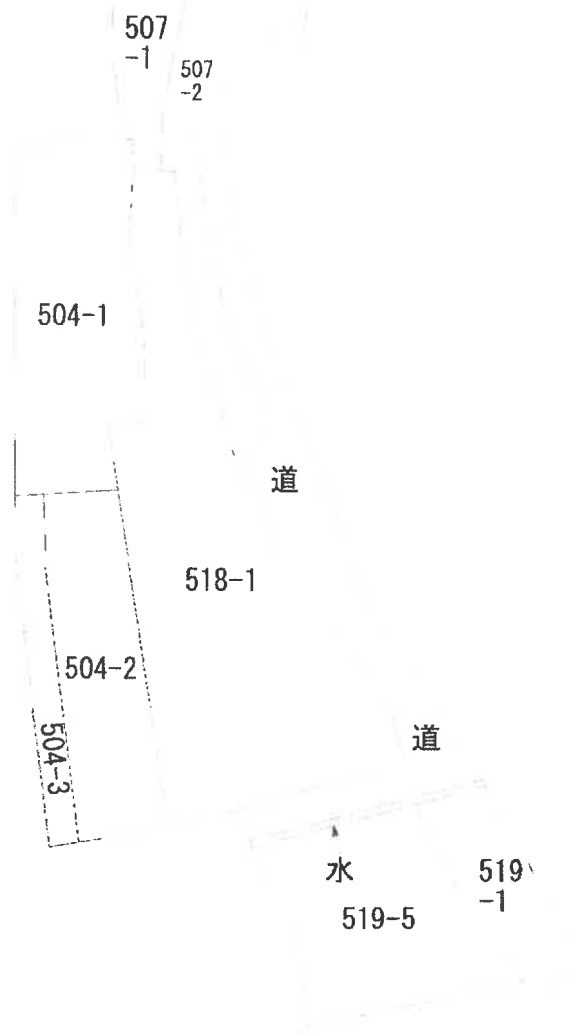


別図



別図

西側隣接地



別図

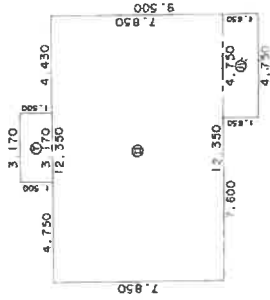
T

519-1

登記年月日 平成10年2月20日

918034 各階平面図

1階

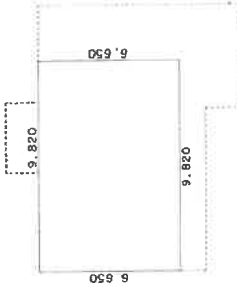


求積表

- ㊶ 1,500 x 3,170 = 4,755,000
- ㊷ 7,850 x 12,350 = 96,947,500
- ㊸ 1,650 x 4,750 = 7,837,500

合計 109,540,000
床面積 109.54 m²

2階



求積表

6,650 x 9,820 = 65,303,000

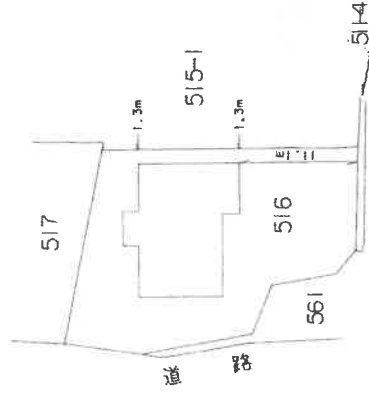
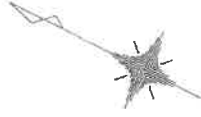
65,303,000
床面積 65.30 m²

階平面図

家屋番号 516

建物の所在 高松市栗穂田町字西台尾316番地

(附図八号一四・五)



物件2建物

高松市川
土地調査士
家

8番地1
成10年2月16日(作製)

縮尺 1/250

申請人

1/500

原図を約70%に縮小

日登記 10-2-20

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。

