

## 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 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 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 高松市伏石町字鹿膽地  
地 番 1 3 5 6 番 1 1  
地 目 公衆用道路  
地 積 1. 8 1 平方メートル
- 2 所 在 高松市伏石町字鹿膽地  
地 番 1 3 5 6 番 1 2  
地 目 宅地  
地 積 1 3 5. 8 8 平方メートル
- 3 所 在 高松市伏石町字鹿膽地 1 3 5 6 番地 1 2  
家屋 番号 1 3 5 6 番 1 2  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建  
床 面 積 1階 4 7. 5 1 平方メートル  
2階 4 8. 4 4 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置  
構 造 木造鋼板ぶき平家建  
床 面 積 約 7 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5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1～3】

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

【物件番号1, 2】

地役権(設定登記 昭和48年5月31日受付第26867号)

原因・目的・範囲等は別紙のとおり

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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, 2】

一団の土地として、東側北寄り部分(物件1土地北側、東側及び南東側線)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 高松市伏石町字鹿膽地  
地 番 1 3 5 6 番 1 1  
地 目 公衆用道路  
地 積 1. 8 1 平方メートル
- 2 所 在 高松市伏石町字鹿膽地  
地 番 1 3 5 6 番 1 2  
地 目 宅地  
地 積 1 3 5. 8 8 平方メートル
- 3 所 在 高松市伏石町字鹿膽地 1 3 5 6 番地 1 2  
家屋 番号 1 3 5 6 番 1 2  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建  
床 面 積 1階 4 7. 5 1 平方メートル  
2階 4 8. 4 4 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置  
構 造 木造鋼板ぶき平家建  
床 面 積 約 7 平方メートル



別 紙

## 地 役 権 目 録

### 物件 1

原 因 昭和 4 8 年 5 月 2 8 日 設 定

- 目 的 一、送電線路の設置、保守運営、撤去、増強、及び改良等のため本土地に  
立入り一時使用すること
- 一、電気設備に関する技術基準を定める省令（使用電圧 1 7 万ボルト未満  
の条項を適用する）に抵触する建造物の築造、工作物の設置及び竹木の  
植栽等を行わない

範 囲 全部

地役権図面第 8 5 号

要役地 高松市上之町三丁目 1 0 6 4 番 2

### 物件 2

原 因 昭和 4 8 年 5 月 2 8 日 設 定

- 目 的 一、送電線路の設置、保守運営、撤去、増強、及び改良等のため本土地に  
立入り一時使用すること
- 一、電気設備に関する技術基準を定める省令（使用電圧 1 7 万ボルト未満  
の条項を適用する）に抵触する建造物の築造、工作物の設置及び竹木の  
植栽等を行わない

範 囲 東側 3 2 . 8 7 平方メートル

地役権図面第 5 4 号

要役地 高松市上之町三丁目 1 0 6 4 番 2

令和6年(ケ)第80号  
令和6年12月18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 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   | 高松市伏石町字鹿膽地                       |
|   | 地 番   | 1356番11                          |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 1.81平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 高松市伏石町字鹿膽地                       |
|   | 地 番   | 1356番12                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 135.88平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 高松市伏石町字鹿膽地1356番地12               |
|   | 家屋 番号 | 1356番12                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 47.51平方メートル<br>2階 48.44平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高松市伏石町字鹿 <del>降</del> 地1356番11 (登記簿上の所在地番)		
土地	物件1		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 1) <input type="checkbox"/> (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 上記の者が本土地を公衆用道路として利用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項	<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)		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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)		
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 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



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■近隣者某</p>	<p>1 私は本件物件1～3土地建物の近隣の者です。</p> <p>2 本件物件1～3土地建物には、Aさんがご夫婦で住まわれていましたが、1年位前に退去されたと思います。退去後はどなたも住まわれていないと思います。少し前にAさんのご両親が来られて片付けをされていたようです。片付けた荷物が外の物置に置かれていると思います。</p> <p>3 本件物件2土地東側で接面している公衆用道路は、東側のラインの土地所有者の方々（目的外土地1332番2，同番6，同番12，同番7，同番15，同番13）が、土地を一部持ち出して現在の公衆用道路を形成しています。当該公衆用道路を皆さんが利用されることについては問題はないと認識しています。</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, 3枚目記載のとおり認めた。
  - 2 高松市役所での調査では、本件土地は都市計画区域内の非線引区域に存在し、東側を幅員約4m～約4.5mの公衆用道路(法定外公共物(水路)及び私有地により構成, 建築基準法上の道路ではない)に、北側を幅員約4mの舗装私道(目的外土地1356番9, 建築基準法42条1項5号道路)に、それぞれ接道している。

高松市建築指導課での調査では、「本件物件2土地の接道外観等調査要件は、北側私道(目的外土地1356番9; 建築基準法42条1項5号道路)によって充足されていることとなります。北側私道(目的外土地1356番9)の位置指定図面によると、北側私道は、本件物件2土地及び西側の二筆の土地のために位置指定道路となっているということとなります。」とのことであった。

北側私道(目的外土地1356番9)の所有者の娘の陳述では、「本件土地建物を競売で買い受けられた方が、私の母所有になっている北側私道を道として利用される分には問題はありません。」とのことであった。
  - 3 物件1, 2土地相互の境界線は明らかである。また、一団の土地としての周囲の土地との境界については、東側北寄り部分(物件1土地北側, 東側及び南東側線)を除き明らかである。
  - 4 物件3建物については、経年(築後約7年経過)劣化が見受けられるものの、特段に大きな不具合は見受けられなかった。

本件物件3建物には、給湯システムとしてエコキュートが、キッチンにはIHクッキングヒーターがそれぞれ設置されている。本件建物はいわゆる電化住宅である。
  - 5 物件1, 2土地には、昭和48年5月28日に四国電力株式会社により地役権が設定されている。その面積は34.68㎡である。詳細は、物件1, 2土地の登記簿の権利部(乙区)順位1番に記載されている。物件2土地については地役権図面が備え付けられている。
- ※ 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18日(水) 15:00-15:20	物件所在地	接道外観等調査
令和6年12月26日(木) 9:00-9:20	法務局	公図公簿等閲覧等調査
令和6年12月27日(金) 9:40-10:40	物件所在地	立入調査 評価人同行 近隣者から事情聴取
令和7年1月9日(木) 11:30-12:00	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年1月9日(木) 12:05-12:15	高松市番町1丁目 香川県広域水道企業団 高松事務所	上水道関係調査
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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> <p><input type="checkbox"/></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 ≒ 250



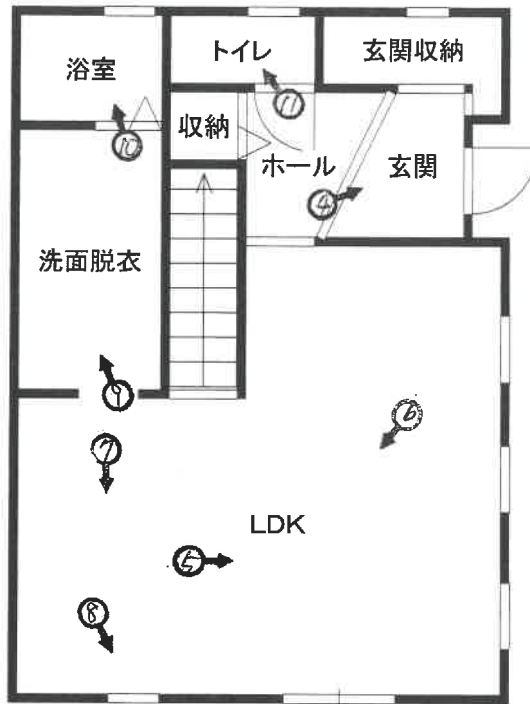
写真撮影位置・方向

(7枚目)

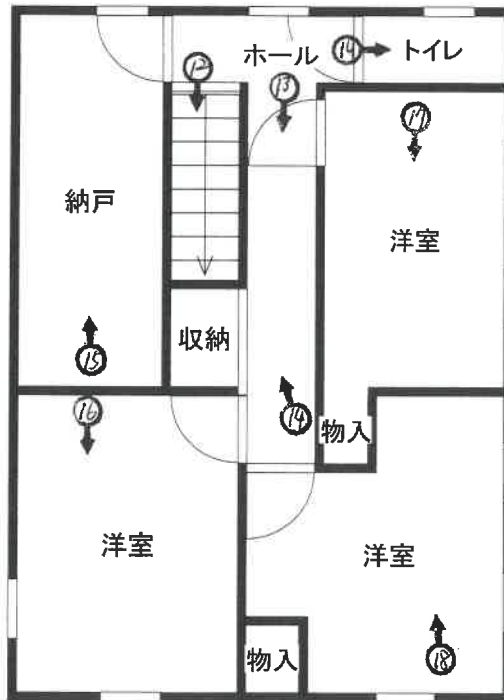
# 建物間取図(概略)

物件 3  
主である建物

1階



2階



(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。

( 8 枚目)

写真撮影位置・方向





# 建物間取図(概略)

物 件 3  
未登記附属建物



(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。

(8-2 枚目)



1



受命物件の状況

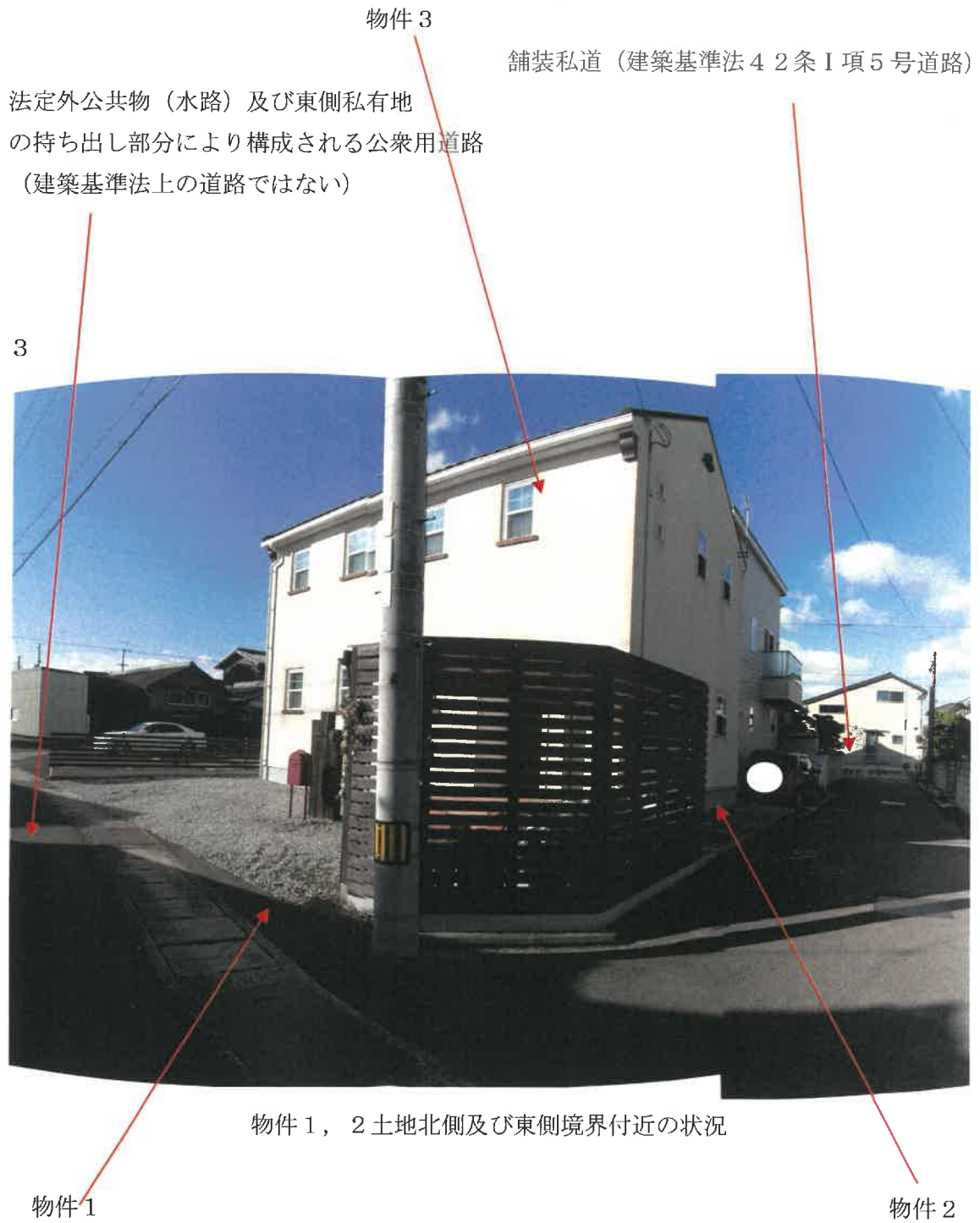
2



物件2土地南東角点付近の状況

境界鋸

物件2



4



物件3建物玄関内の状況

5



物件3建物の1階LDKの状況

6



物件3建物の1階キッチン周辺の状況

7



物件3建物の1階キッチンの状況

8



物件3建物の1階キッチンのIHクッキングヒーター設置状況

9



物件3建物の1階洗面脱衣所の状況

10



物件3建物の1階浴室の状況

11



物件3建物の1階トイレの状況

( 14 枚目)

1 2



物件 3 建物の階段の状況

1 3



物件 3 建物の 2 階廊下の状況



14



物件3建物の2階廊下の状況

15



物件3建物の2階西側納戸の状況

( 16 枚目)

16



物件3建物の2階南西側洋室の状況

17



物件3建物の2階東側北洋室の状況

18



物件3建物の2階東側南洋室の状況

19



物件3建物の2階トイレの状況

( 18 枚目)

20

物件2

目的外土地1356番14



物件2 土地西側境界付近の状況

21

物件2

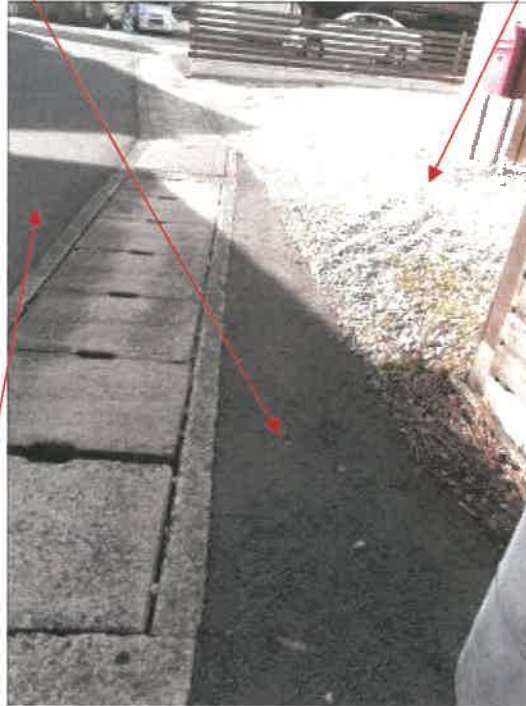
境界プレート



物件2 土地北東角付近の状況

2 2

物件 1

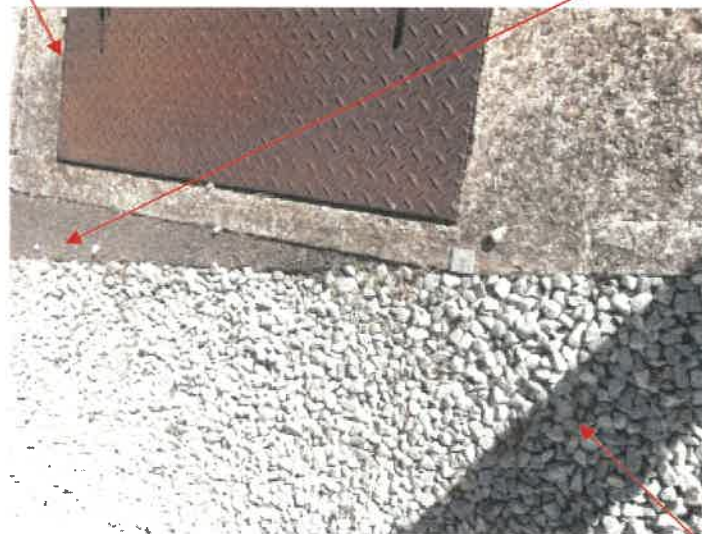


物件 1, 2 土地の状況

2 3

公衆用道路 (建築基準法上の道路ではない)

物件 1



物件 1 土地南端点付近の状況

物件 2

令和6年(ケ)第80号  
令和6年12月27日 現地調査  
令和7年1月14日 評価

高松地方裁判所 御中



# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
吉 駙 征 司

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 0 5 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2, 6 7 2, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 6, 3 7 6, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 3 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 の価格は土地のみの価格である。物件 2 の内訳価格は、物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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、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	高松市伏石町字鹿膽池 1356番11 公衆用道路 1.81㎡	同左
2	所在地 地積	高松市伏石町字鹿膽池 1356番12 宅地 135.88㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積  種類 構造 床面積	高松市伏石町字鹿膽池1356番 地12 1356番12 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 47.51㎡ 2階 48.44㎡ 延 95.95㎡	(未登記附属建物) 物置 木造鋼板ぶき平家建 約7㎡
番号	特記事項		
3	未登記附属建物が存する。		



#### 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（物件1、2）

位置・交通	琴電琴平線「三条」駅の南東方約340m（直線距離） ことでんバス「伏石中央」バス停の北西方約320m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	受命物件の存する近隣地域は高松市中心部より南方近郊の伏石町に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域を形成している。当該地域においては150㎡程度の敷地に2階建程度の住宅等としての使用を標準的使用とする。閑静な住宅地域であり、緩やかな景気回復も相俟って宅地需要も堅調で、地価は今後緩やかな上昇基調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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 60% 100% ー 特になし
画地条件	面積 135.88㎡（物件2） 間口 約12m（東側） 奥行 約11m 形状 ほぼ長方形 地勢 普通	
接面道路の状況	東側で現況幅員約4～4.5m舗装道路（法定外公共物（水路）及び私有地により構成、建築基準法外道路）と、北側で現況幅員約4m舗装私道（建築基準法42条1項5号道路）とそれぞれほぼ等高に接面する。系統・連続性は普通程度。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件3建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は北側上記私道を介して住宅、西側住宅、南側駐車場等、東側上記道路を介して住宅である。	
供給処理施設	上水道 有 ガス配管 無 下水道 有	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1土地は東側道路として組み込まれている。</li> <li>・物件1、2土地相互の境界線は明らかである。また、一団の土地としての周囲の土地との境界については、東側北寄り部分（物件1土地北側、東側、南東側線）を除き明らかである。</li> <li>・高松市建築指導課での調査では「本件物件2土地の接道外観等調査要件は、北側私道（目的外土地1356番9；建築基準法42条1項5号道路）によって充足されていることとなります。北側私道（目的外土地1356番9）の位置指定図面によると、北側私道は、本件物件2土地及び西側の二筆の土地のために位置指定道路になっているということとなります。」とのことであった。北側私道（目的外土地1356番9）の所有者の娘の陳述では「本件土地建物を競売で買受けられた方が、私の母所有になっている北側私道を道として利用される分には問題はありません。」とのことであった。</li> </ul>	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近隣住民の陳述によると、「本件物件 2 土地東側で接面している公衆用道路は、東側のラインの土地所有者の方々（目的外土地 1 3 3 2 番 2、同番 6、同番 1 2、同番 7、同番 1 5、同番 1 3）が、土地を一部持ち出して現在の公衆用道路を形成しています。当該公衆用道路を皆さんが利用されることについては問題ないと認識しています。」とのことであった。</li> <li>・ 物件 1 につき、下記のとおり地役権が設定されている。 <ul style="list-style-type: none"> <li>原因 昭和 4 8 年 5 月 2 8 日設定</li> <li>目的 <ul style="list-style-type: none"> <li>一、送電線路の設置、保守運営、撤去、増強、及び改良等のために本土地に立入り一時使用すること。</li> <li>一、電気設備に関する技術基準を定める省令（使用電圧 1 7 万ボルト未満の条項を適用する）に抵触する建造物の築造、工作物の設置及び竹木の植栽等を行わない。</li> </ul> </li> <li>範囲 全部</li> <li>要役地 高松市上之町三丁目 1 0 6 4 番 2</li> </ul> </li> <li>・ 物件 2 につき、下記のとおり地役権が設定されている。 <ul style="list-style-type: none"> <li>原因 昭和 4 8 年 5 月 2 8 日設定</li> <li>目的 <ul style="list-style-type: none"> <li>一、送電線路の設置、保守運営、撤去、増強、及び改良等のために本土地に立入り一時使用すること。</li> <li>一、電気設備に関する技術基準を定める省令（使用電圧 1 7 万ボルト未満の条項を適用する）に抵触する建造物の築造、工作物の設置及び竹木の植栽等を行わない。</li> </ul> </li> <li>範囲 東側 3 2 . 8 7 m<sup>2</sup></li> <li>要役地 高松市上之町三丁目 1 0 6 4 番 2</li> </ul> </li> <li>・ 土壌汚染については閉鎖登記簿、過去地図等による対象地の地歴調査、埋蔵文化財については高松市文化財課において周知の埋蔵文化財包蔵地の確認等を行ったが、特段の事項は確認されなかったため、これらの要因については考慮外として評価する。なお、土壌汚染の有無等の詳細は専門機関の調査を要する。</li> <li>・ 当該物件の占有等の権利関係については現況調査報告書参照。</li> </ul>
----------------	---

— 以下次頁 —

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経数	建築年月日（登記記載） 平成29年7月6日新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約13年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 窯業サイディング 内 壁 クロス貼り、パネル貼り等 天 井 クロス貼り等 床 フローリング、ビニールタイル等 設 備 電気、給排水等 その他 オール電化住宅
床面積(現況)	1階47.51㎡、2階48.44㎡、合計95.95㎡である。
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り (添付間取図参照)
品 等	中位
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。
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件3建物については、経年（築後7年経過）劣化が見受けられるものの、特段に大きな不具合は見受けられなかった。本件物件3建物には、給湯システムとしてエコキュートが、キッチンにはIHクッキングヒーターがそれぞれ設置されている。本件建物はいわゆる電化住宅である。</li> <li>・近隣住民の陳述によると「本件物件1～3土地建物には所有者がご夫婦で住まわれていましたが、1年位前に退去されたと思います。少し前に所有者のご両親が来られて片付けをされていたようです。片付けた荷物が外の物置に置かれていると思います。」とのことであった。</li> <li>・設備については、使用可能かどうかは不明である。</li> <li>・当該物件の占有等の権利関係については現況調査報告書参照のこと。</li> <li>・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。</li> </ul>

## (物件3)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 木造 屋 根 鋼板ぶき 外 壁 板貼り 内 壁 仕上げ無し 天 井 仕上げ無し 床 コンクリート等 設 備 特になし その他 特になし
床面積(現況)	約7㎡
現況用途等	階層 平家建 現況用途 物置 間取り [添付間取図参照]
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。</li> <li>・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。</li> </ul>

## 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及び2)

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	66,900	0.10	1.81	—	12,000
2	66,900	0.98	135.88	1.0	8,909,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高松-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$82,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.1/100 \times 100/100 \times 100/124 \approx 66,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：……街路条件 (幅員等) ▲1%、環境条件 (居住環境等) +25% (相乗値)

イ 個別格差：…… (物件1) 現況道路敷等 ▲90%

(物件2) 角地+1%、地役権 ▲3% (相乗値)

ウ 地積：…… (物件1及び2) 登記数量による。

エ 建付減価：…… (物件2) 必要なし

#### (2) 建物価格 (物件3)

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を比準し、住宅設備の状況等をも勘案して求め、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
3	主である建物	121,000	95.95	0.53	6,153,000
	未登記附属建物	55,000	約7	0.05	19,000
合計					6,172,000

ウ 現価率

(主である建物) 経過年数7年、経済的残存耐用年数13年、残価率5%とした定額法及び観察減価法 (1年程度空家であることによる建物の管理状況等を考慮して ▲20%の減価) を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = [0.05 + (1-0.05) \times \frac{13}{13+7}] \times (1-0.2) \approx 0.53$$

(未登記附属建物) 現況等より、経済的耐用年数を満了していると判断し、現価率を5%と判断した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05$$

## 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
2	8,909,000	0.50	法定地上権	4,455,000

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	12,000	—		1.0	0.6	7,000
2	8,909,000	-4,455,000		1.0	0.6	2,672,000
3	6,172,000	+4,455,000	1.0	1.0	0.6	6,376,000
一括価格 (合計)						9,055,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 高松－9

所 在：高松市伏石町字鹿腹1543番3  
価 格：82,000円/㎡  
位 置：琴電琴平線「三条」駅の北東方約550m（道路距離）  
価 格 時 点：令和6年1月1日  
地 積：166㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：南側4m私道  
用 途 指 定 等：（都）2中専（60、200）  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1：0円  
物件2：6,232,000円  
物件3：5,882,900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 地役権図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上

國 道

公示地NO. ー 9

最 寄 駅

物 件

最寄バス停

位 置 図



S=1/10000



1014-1    1356-16    水  
1000-1    1359-10

(座標値種)



052849

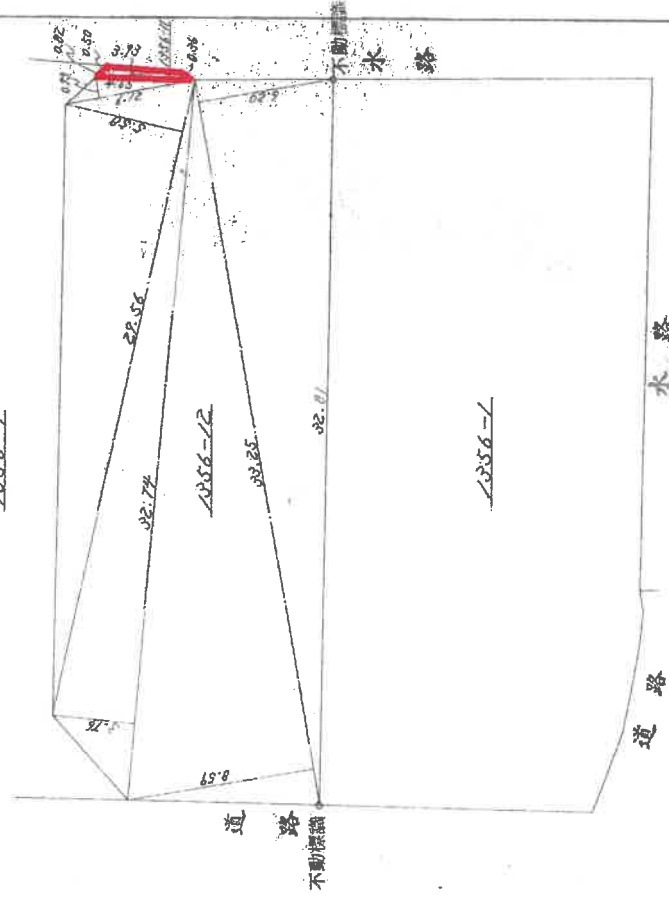
前 1356-1

地積測量図

新  
番 1356-11-12

土地の所在 南松市伏石町字鹿階地

求積  
 $1356-11$   
 $0.89 \times 0.50 \times \frac{1}{2} = 0.2225$   
 $2.65 \times 0.36 \times \frac{1}{2} = 0.4770$   
 計 1.7195 坪  
  
 求積  
 $1356-12$   
 $6.12 \times 0.89 \times \frac{1}{2} = 2.7458$   
 $28.55 \times 5.58 \times \frac{1}{2} = 82.4724$   
 $42.74 \times 3.76 \times \frac{1}{2} = 61.5512$   
 $33.25 \times 8.59 \times \frac{1}{2} = 142.8087$   
 $33.25 \times 6.20 \times \frac{1}{2} = 103.9750$   
 計 382.7526 坪  
  
 残地求積  
 $1356-1$   
 $870 - 382.7526 = 487.2474$  坪



物件 1

不動産鑑定士 赤ペンキ塗布

申請人 縮尺 1/250

(香川県土地家屋調査士会印紙)

昭和58年7月6日登記

縮小版

登記年月日：昭和59年5月25日

052850

前番 1356-12 新

地番 1356-13, 14 新

土地の所在 高松市伏石町字度摩地

地積測量図

縮尺 1/250

求積

1356-13

$15.45 \times 7.22 \div 2 = 55.7745$   
 $15.45 \times 4.98 \div 2 = 38.4705$   
 $15.24 \times 7.28 \div 2 = 55.4736$

合計 149.7186 m<sup>2</sup>

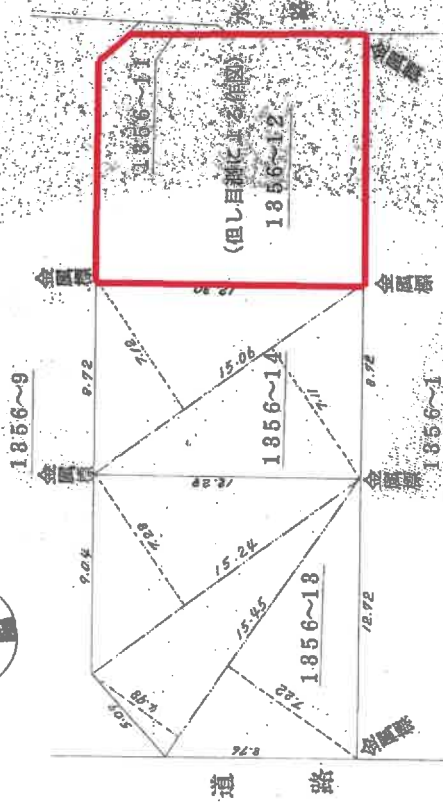
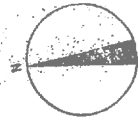
1356-14

$15.06 \times 7.11 \div 2 = 53.5383$   
 $15.06 \times 7.12 \div 2 = 53.6186$

合計 107.1519 m<sup>2</sup>

1356-12

$892.7581 - (149.7186 + 107.1519)$   
 $= 135.8826 \text{ m}^2$



製者

申請人

縮尺 1/250

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26日

高松法務局

公用

縮小版

請求番号：2-4

登記年月日：平成29年7月12日

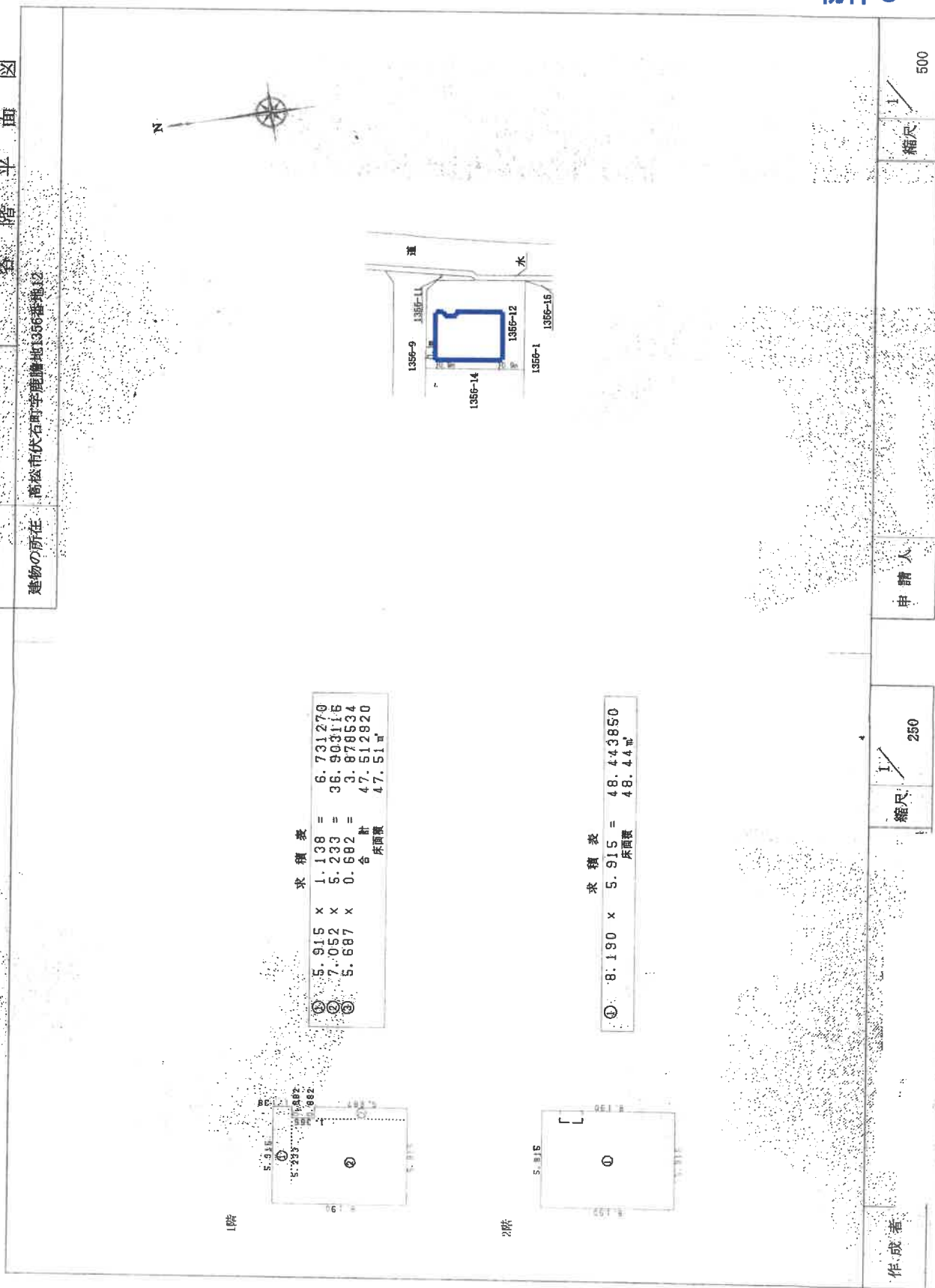
公用

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26日 高松法務局

各階平面図 建物階平面図

家屋番号 1356番12

建物の所在 高松市伏石町宇鹿原地1356番地12

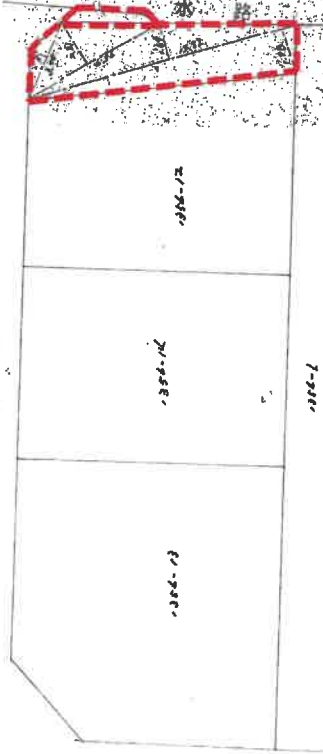
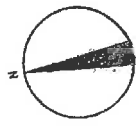


縮小版

300290

地役権図面

承役地の地番	1350-12
承役地の所在	高松市東区茶町多倉藤地



地役権の存続期間 2024-12

面積計算

$1.200 \times 0.021 = 25.20$   
 $4.000 \times 2.100 = 8.400$   
 $12.000 \times 0.021 = 252.00$   
 $10.000 \times 0.021 = 210.00$   
 合計 327.60  $m^2$

申請人

地役権者

縮尺

1/250

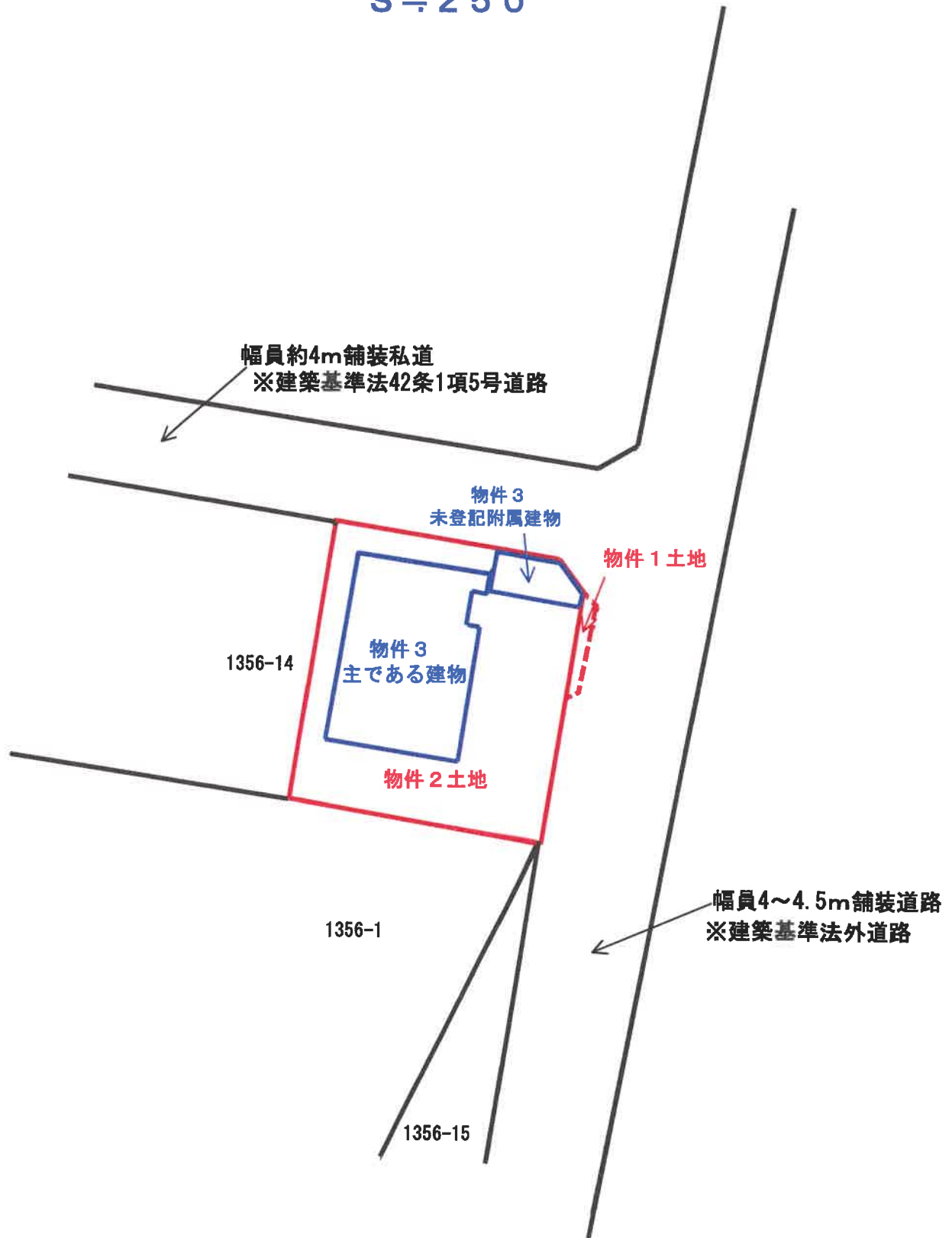
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月26日 高松法務局

縮小版

# 土地建物位置関係図（概略）

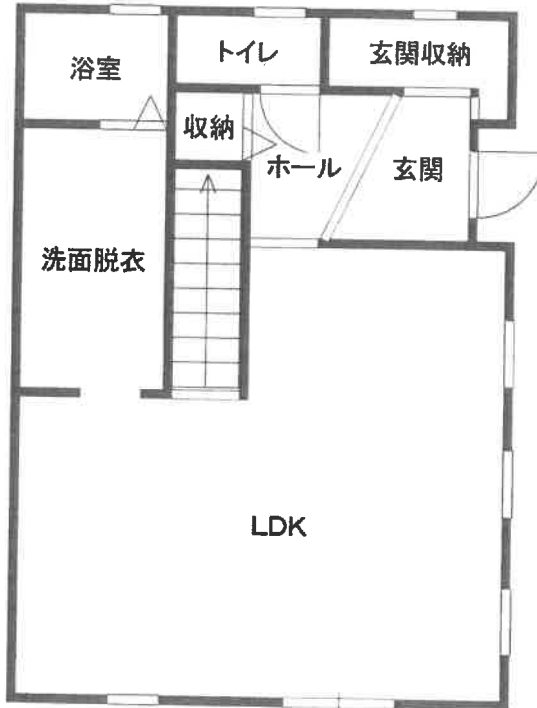
S ≒ 250



# 建物間取図(概略)

物件 3  
主である建物

1階



2階



(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。



# 建物間取図(概略)

物 件 3  
未登記附属建物



(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。

