

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2～6, 8～10	7,050,000 5,640,000	一括	1,410,000	877,929	0
2	130,000				
3	230,000				
4	250,000				
5	200,000				
6	390,000				
8	1,830,000				
9	3,000,000				
10	1,020,000				



物 件 目 録

2 所 在 東かがわ市馬篠
地 番 696番1
地 目 宅地
地 積 269.67平方メートル

3 所 在 東かがわ市馬篠
地 番 698番
地 目 宅地
地 積 499.00平方メートル

4 所 在 東かがわ市馬篠
地 番 699番1
地 目 宅地
地 積 529.17平方メートル

5 所 在 東かがわ市馬篠
地 番 702番1
地 目 雑種地
地 積 433平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 東かがわ市馬篠
地 番 703番



令和 6 年 (ケ) 第 25 号
令和 6 年 (ヌ) 第 17 号

物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	842.00 平方メートル
8 所 在	東かがわ市馬篠 696 番地 1, 698 番地, 699 番地 1
家屋 番号	696 番 1 の 1
種 類	居宅・料理店
構 造	鉄骨・木造瓦・スレート葺 2 階建
床 面 積	1 階 278.34 平方メートル 2 階 377.59 平方メートル

(現況)

物件 8 及び物件 9 主である建物は一体建物であり、現況は物件 9 欄に記載

9 所 在	東かがわ市馬篠 703 番地, 698 番地, 699 番地 1
家屋 番号	703 番
種 類	料理店
構 造	鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 522.83 平方メートル 2 階 542.92 平方メートル

(現況)

種 類	居宅・料理店
構 造	鉄骨・木造瓦・スレート葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 約877平方メートル
2階 約980平方メートル

物件8及び物件9主である建物は一体建物である。

(未登記附属建物)

種 類 機械室・プロパン庫
構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建
床 面 積 約17平方メートル

物件8及び物件9主である建物合体建物の未登記附属建物である。

(未登記附属建物)

種 類 機械室
構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建
床 面 積 約6平方メートル

物件8及び物件9主である建物合体建物の未登記附属建物である。

10 所 在 東かがわ市馬篠

地 番 705番1

地 目 畑

地 積 879平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(令和6年(ヌ)第17号:物件1)



お 知 ら せ

本 件 の 売 却 基 準 価 額 は ， 再 売 却 に あ た っ て
民 事 執 行 規 則 3 0 条 の 3 第 1 項 に 基 づ き ， 執
行 裁 判 所 に よ っ て 当 初 の 売 却 基 準 価 額 か ら
変 更 さ れ た も の で あ る 。

高 松 地 方 裁 判 所 民 事 部 不 動 産 執 行 係

令和6年（ケ）第25号
令和6年（ヌ）第17号

お 知 ら せ

高松地方裁判所民事部不動産執行係

本件につき、
令和6年（ケ）第25号（物件番号2～6、8、9）に
令和6年（ヌ）第17号の「※物件番号1」を併合したことに伴い、併合され
た事件の物件番号が変更になり、本件「※物件番号10」となっています。

以 上

物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 29 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 2～6, 8～10】

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 2～6】

本件所有者 A 及び有限会社古川が占有している。有限会社古川の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 8, 9】

合体後建物の一部（合体前の物件 8 建物部分南西側 1 階及び同 2 階の居宅部分）につき、本件所有者（合体後建物共有者、合体前の物件 8 建物所有者）A が占有している。上記以外の部分を、本件所有者（合体後建物共有者、合体前の物件 9 建物所有者）有限会社古川が占有している。

【物件番号 10】

本件所有者有限会社古川が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2～6, 10】

一団の土地として周囲の土地との境界につき、南側線及び南東側線（各東かがわ市道との境界線）並びに北側線を除き不明確である。

【物件番号 10】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。



《 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

2 所 在 東かがわ市馬篠
地 番 696番1
地 目 宅地
地 積 269.67平方メートル

所有者 A

3 所 在 東かがわ市馬篠
地 番 698番
地 目 宅地
地 積 499.00平方メートル

所有者 A

4 所 在 東かがわ市馬篠
地 番 699番1
地 目 宅地
地 積 529.17平方メートル

所有者 A

5 所 在 東かがわ市馬篠
地 番 702番1
地 目 雑種地
地 積 433平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 宅地

所有者 A

6 所 在 東かがわ市馬篠

地 番 703番

地 目 宅地

地 積 842.00平方メートル

所有者 A

8 所 在 東かがわ市馬篠696番地1, 698番地, 699番地1

家屋 番号 696番1の1

種 類 居宅・料理店

構 造 鉄骨・木造瓦・スレート葺2階建

床 面 積 1階 278.34平方メートル
2階 377.59平方メートル

(現況)

物件8及び物件9主である建物は一体建物であり、現況は物件9欄に記載

所有者 A

9 所 在 東かがわ市馬篠703番地, 698番地, 699番地1

家屋 番号 703番



物 件 目 録

種 類 料理店
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 522.83平方メートル
2階 542.92平方メートル

(現況)

種 類 居宅・料理店
構 造 鉄骨・木造瓦・スレート葺2階建
床 面 積 1階 約877平方メートル
2階 約980平方メートル

物件8及び物件9主である建物は一体建物である。

(未登記附属建物)

種 類 機械室・プロパン庫
構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建
床 面 積 約17平方メートル

物件8及び物件9主である建物合体建物の未登記附属建物である。

(未登記附属建物)

種 類 機械室
構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建
床 面 積 約6平方メートル

物件8及び物件9主である建物合体建物の未登記附属建物である。

所有者 有限会社古川

10 所 在 東かがわ市馬篠



令和 6年(ケ)第 25号
令和 6年(ヌ)第 17号

物 件 目 録

地 番 705番1

地 目 畑

地 積 879平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社古川

(令和6年(ヌ)第17号:物件1)



令和6年(ケ)第25号
令和6年(ヌ)第17号
令和6年9月17日受理
令和6年10月8日提出

現況調査報告書

(物件2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10)

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

2 所 在 東かがわ市馬篠
地 番 696番1
地 目 宅地
地 積 269.67平方メートル

所有者 A

3 所 在 東かがわ市馬篠
地 番 698番
地 目 宅地
地 積 499.00平方メートル

所有者 A

4 所 在 東かがわ市馬篠
地 番 699番1
地 目 宅地
地 積 529.17平方メートル

所有者 A

5 所 在 東かがわ市馬篠
地 番 702番1
地 目 雑種地
地 積 433平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

6 所 在 東かがわ市馬篠

地 番 703番

地 目 宅地

地 積 842.00平方メートル

所有者 A

8 所 在 東かがわ市馬篠696番地1, 698番地, 699番地1

家屋 番号 696番1の1

種 類 居宅・料理店

構 造 鉄骨・木造瓦・スレート葺2階建

床 面 積 1階 278.34平方メートル
2階 377.59平方メートル

所有者 A

9 所 在 東かがわ市馬篠703番地, 698番地, 699番地1

家屋 番号 703番

種 類 料理店

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 522.83平方メートル
2階 542.92平方メートル

所有者 有限会社古川

令和 6年(ケ)第 25号
令和 6年(ヌ)第 17号

物 件 目 録

10 所 在 東かがわ市馬篠
地 番 705番1
地 目 畑
地 積 87.9平方メートル
所有者 有限会社古川

不動産の表示	「物件目録」のとおり						
住居表示	東かがわ市馬篠696番1, 同698番, 同699番1, 同702番1, 同703番 (登記簿上の所在地番)						
土地	物件2, 3, 4, 5, 6						
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)						
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり						
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し, 占有している ☐ 「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)	☐ ない ☐ 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9						
種類, 構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ■種類: ■構造: 「物件8, 9建物の現況について」(5枚目) ■床面積:						
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> <td style="padding-left: 10px;">「物件8, 9建物の現況について」(5枚目)</td> </tr> </table>				{	種類: 構造: 床面積:	「物件8, 9建物の現況について」(5枚目)
{	種類: 構造: 床面積:	「物件8, 9建物の現況について」(5枚目)					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(有限会社古川(合併後建物共有者)) ☐ その他の者 上記の者が本建物を閉鎖された店舗として管理占有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td style="padding-left: 10px;"> 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号 </td> </tr> </table>				[	地方裁判所 保管開始日	令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号
[	地方裁判所 保管開始日	令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号					
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	東かがわ市馬篠705番1（登記簿上の所在地番）			
土地	物件10			
現況地目	☒ 宅地（物件10） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（物件　） ☐			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（合体後建物共有者） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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）	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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

(4 枚目)

物件 8, 9 建物の現況について

物件 8 建物所有者兼物件 9 建物所有会社代表者▲から事情聴取した。

(1) 物件 8, 9 建物について

「物件 8 建物については、まず昭和 41 年に居宅の部分而建て、昭和 53 年に居宅の DK 北側の 1 階厨房、DK 東側の和室、その北側倉庫及びピロティ西側倉庫部分を、また、2 階大広間の西側半分程度を増築しました。そして昭和 56 年に 1 階ピロティ南側トイレ部分及び 2 階式場を除く部分を増築しました。最後に、昭和 60 年ころに 2 階式場部分を増築したと認識しています。

物件 9 建物については、平成元年に新築しました。建築の際に、物件 8 建物と一体となるように、東側ホールの南側部分に階段を作りました。そして、平成 2 年に 2 階南西側の写真スタジオ部分を増築し、物件 8 建物部分の式場と繋がるようにしました。最後に、平成 20 年ころに物件 9 建物部分の玄関及びホールを主体に全体をリニューアルし、現在のような形になっています。物件 9 建物北側の附属設備の建物は平成元年に作られたものになります。」とのことであった。

物件 8, 9 建物は一体として結婚式場として機能しているものであるが、その玄関は物件 9 建物部分に存在し、主にはそこからのみ出入りがなされており、物件 8, 9 建物をそれぞれ別々の建物とした場合、物件 8 建物部分の機能性が失われてしまうことになる。このことからすると、物件 8, 9 建物は合体状態にある。以下、「物件 8 建物、物件 9 主である建物の合体建物」という。

以上のことからすると、現在の構造等については下記のとおりであるものと思料する（土地建物位置関係図及び建物間取図参照）。

記

(主である建物)

種 類	居宅・料理店
構 造	鉄骨・木造瓦・スレート葺 2 階建
床面積	1 階 約 877 m ²
	2 階 約 980 m ²

(2) 物件 8 建物、物件 9 主である建物の合体建物の未登記附属建物について

物件 6 土地（所有者：▲）上に 2 個の未登記建物が存在している。関係人の陳述によると当該未登記建物は有限会社古川の所有であるとのことであった。主である建物（物件 8 建物、物件 9 主である建物の合体建物）との位置関係及び利用形態（必要不可欠な附属設備である）からして主従の関係にあるものと思料し、附属建物に該当すると認めた。

未登記附属建物の詳細については下記のとおりである（土地建物位置関係図参照）。

記

物件 8 建物、物件 9 主である建物の合体建物未登記附属建物①

種 類	機械室・プロパン庫
構 造	コンクリートブロック造スレートぶき平家建
床面積	約 17 m ²

物件 8 建物、物件 9 主である建物の合体建物未登記附属建物②

種 類	機械室
構 造	コンクリートブロック造スレートぶき平家建
1) 床面積	約 6 m ²

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2, 3, 4, 5, 6土地及び物件8建物所有者兼物件9建物所有会社代表者)	(令和6年(ケ)第25号事件における陳述) 1 私は、本件物件2, 3, 4, 5, 6土地及び物件8建物の所有者で、物件9建物所有会社である有限会社古川の代表者でもあります。 2 物件8, 9建物は、現在は一体の建物の状態で、全体として結婚式及び披露宴会場、並びに諸処の行事のための食事処のような形で利用しています。 平成20年頃のリニューアル改修工事により現在のような形になりましたが、それまでは、色々と増改築を繰り返してきました。 物件8, 9建物(居宅部分を除く)は、新型コロナウイルス感染症が流行するまでは、結婚式及び披露宴会場、並びに諸処の行事のための食事処として順調に営業をしていたのですが、新型コロナウイルス感染症が流行してからは、開店休業のような状態になっていました。そして、やむなく令和4年11月に完全に閉店することとなり現在に至っています。 居宅部分には、現在は私が1人で暮らしています。 3 物件9建物は有限会社古川の所有で、その底地は私個人所有です。会社所有の建物が会社代表者の個人敷地を利用している訳ですから、賃料とかは請求せずにとずっときており、使用貸借関係でいいと思います。また、私所有の物件8建物の内の私が居宅部分として利用している範囲以外の部分は、有限会社古川が物件9建物との合体状態で、結婚式及び披露宴会場、並びに諸処の行事のための食事処として使用してきました(現在は閉鎖状態)。 4 物件8, 9建物の上水道の配管がどこかで漏水をしているみたいで、水道企業団から、営業をしていないのに水道の使用量が多いとの連絡があり発覚しました。どこで漏水しているのか現在のところは不明です。 (令和6年(ケ)第25号・令和6年(ヌ)第17号併合事件における陳述) 1 私は、本件物件2, 3, 4, 5, 6土地及び物件8建物の所有者で、物件9建物及び物件10土地所有会社である有限会社古川の代表者でもあります。 2 執行官が現地調査においでた、5月10日、5月17日、6月6日に、私がお話した内容のとおりで、現地状況の変更は一切ありません。 3 物件10土地は、施設の駐車場として利用してきました。適法に農地から転用手続きは取ったと記憶しています。

(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2～4枚目記載のとおり認めた。
 - 2 東かがわ市役所及び香川県長尾土木事務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、南側及び南東側を幅員約4m～約5.6mの東かがわ市道に接道している。
香川県長尾土木事務所での調査では、『本件物件2, 3, 4, 5, 6, 10土地は土砂災害防止法の土砂災害警戒区域（いわゆるイエローゾーン）に該当しています。行政上の規制等はありませんが詳細については当事務所までご照会ください。』とのことであった。
東かがわ市役所土地改良課での調査では、「本件土地周辺の水利関係を調査されたいとのことですが、本件土地周辺の水利組合的な組織について、市では把握していません。現地の近所の方々に確認されるのがよろしいかと思います。」とのことであった。
 - 3 物件2, 3, 4, 5, 6, 10土地相互の境界線については現況上判然としない。また、一団の土地としての周囲の土地との境界についても、北側、並びに、南東側及び南側線（東かがわ市道との境界）を除き明確ではない。14条1項地図が存在していることから、判然としない範囲を明らかにするためには、専門家の計測により明らかにすることが可能であることが窺われる。
 - 4 物件8建物の居宅部分については、経年（築後約58年経過）劣化が見受けられ、床、壁及び天井には細かな損傷箇所が散見される。また、物件8建物の居宅を除く部分は、昭和53年、56年及び60年に増改築がなされており、経年（築後約46年～約39年経過）劣化が見受けられ、床、壁及び天井には細かな損傷箇所が散見される。
物件9建物部分については、平成元年新築、平成2年増築そして平成20年リニューアル全面改修工事を経ているが、経年（築後約35年～約16年経過）劣化が見受けられる。ただ、大きな不具合箇所は見受けられなかった。
 - 5 大川広域消防本部での調査では、物件8建物、物件9主である建物の合体建物の消防法違反事項について回答があり、下記の事項について改善が必要であるとのことであった。但し、現在は料理店は閉店されており無用途建物となっているので、現時点での消防法違反事項は認められないが、仮に、競売での買受られた方が料理店として使用する場合を前提としての回答をいただいた。
記
 (1) 屋内消火栓設備のフート弁不良及びホース耐圧試験未実施
 (2) 屋内消火栓設備の非常電源（自家発電装置）のバッテリー不良及び燃料貯蔵量不適
 (3) 自動火災報知設備の受信機内部基盤不良及び感知器の未警戒等
 (4) 避難器具の標識未設置
 (5) 誘導灯の不点灯及びバッテリー不良
 (6) 消火器全数の形式失効
 - 6 本件土地周辺の水利関係について、近隣の方の陳述によると、「土地からの排水に関して、水利組合に何らかの費用を請求されたことはありません。」とのことであった。
 - 7 有限会社古川所有の物件9建物が、A所有の物件2～6土地を利用している利用権原について、土地所有者兼建物所有会社代表者Aの陳述によると、「会社所有の建物が会社代表者の個人敷地を利用してはいる訳ですから、賃料とかもらうことなくずっときているので、使用貸借関係でいいと思います。」とのことである。土地所有者兼建物所有会社代表者Aの陳述のとおり、土地利用権原については使用貸借関係にあるものと思料する。
 - 8 物件9主である建物部分北西側角付近に存在するキュービクル（高圧変電設備）内のトランス・コンデンサ内のPCBに関して、保守管理をしてきた四国電気保安協会香川支部の担当者の陳述によると、「執行官お尋ねの東かがわ市馬篠696番地1の有限会社古川の高圧変電設備の保守管理は、当協会が平成5年3月31日に廃止の申請が出て解約されるまではしておりました。過去の記録にはなるのですが、コンデンサが1台、トランスが2台キュービクルの中にあります。コンデンサは1989年製で、トランスの1台は1982年製、もう1台は1991年製です。当協会での低濃度PCB含

有の調査はしていません。ですから、調査をしてみないとはっきりとしたことは分からないことを前提に話をすると、1991年製については、PCB含有の可能性は低いのですが、他の2台については含有の可能性が考えられることになろうかと思われます。」とのことであった。

9 所有者の陳述によると、物件8建物、物件9主である建物の合体建物の上水道屋内配管のどこかで漏水をしているが、原因が究明できていないとのことであった。

10 東かがわ市農業委員会での調査では、「本件物件10土地について、登記簿上は地目が畑となっていますが、既に転用がなされている状況ですので、当委員会としては非農地であると認識しています。ですから、農地法の適用はなく、買受適格証明はなくてもどなたでも買受が出来ることになると思います。」とのことであった。

※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2～4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4月24日(水) 8:40-8:50	香川県長尾土木事務所	公法上の規制等調査
令和6年4月24日(水) 9:00-9:30	法務局(寒川出張所)	公図公簿等閲覧等調査
令和6年4月24日(水) 10:00-11:00	物件所在地 (物件1~9)	接道外観等調査
令和6年4月24日(水) 11:30-11:45	さぬき市津田町津田 香川県広域水道企業団東 讃ブロック統括センター	上水道関係調査
令和6年5月10日(金) 13:30-16:00	物件所在地 (物件1~9)	立入調査(所有者立会) 評価人同行
令和6年5月10日(金) 16:20-17:00	東かがわ市役所	公法上の規制等調査
令和6年5月17日(金) 10:00-12:00	物件所在地 (物件2~6, 8, 9)	立入調査(所有者立会) 評価人同行
令和6年5月17日(金) 13:00-13:20	東かがわ市土居 大川広域消防本部	物件8, 9建物の消防法違反について照会
令和6年5月24日(金) 15:00-15:10	当庁(電話)	四国電気保安協会にトランス, コンデンサのPCBについて照会
令和6年5月29日(水) 16:00-16:30	東かがわ市土居 大川広域消防本部	物件8, 9建物の消防法違反について回答, 文書受領
令和6年6月6日(木) 16:00-16:40	物件所在地 (物件2~6, 8, 9)	物件8, 9建物の消防法違反に関する箇所確認
(特記事項)		
□ 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。

☐ 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 を立ち会わせ、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

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9月27日(金) 14:00-14:20	物件所在地 (物件2～6, 8～10)	接道外観等調査
令和6年10月1日(火) 14:00-14:30	東かがわ市役所	公法上の規制等調査
令和6年10月1日(火) 14:50-15:00	さぬき市津田町津田 香川県広域水道企業団東 讃ブロック統括センター	上水道関係調査
令和6年10月1日(火) 15:20-15:40	高松法務局寒川出張所	公図公簿等閲覧等調査
令和6年10月1日(火) 15:50-16:00	香川県長尾土木事務所	公法上の規制等調査
令和6年10月2日(水) 13:00-14:30	物件所在地 (物件2～6, 8～10)	接道外観等調査(所有者立会) 評価人同行
令和年月日() :-:		

(特記事項)

☐ 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。

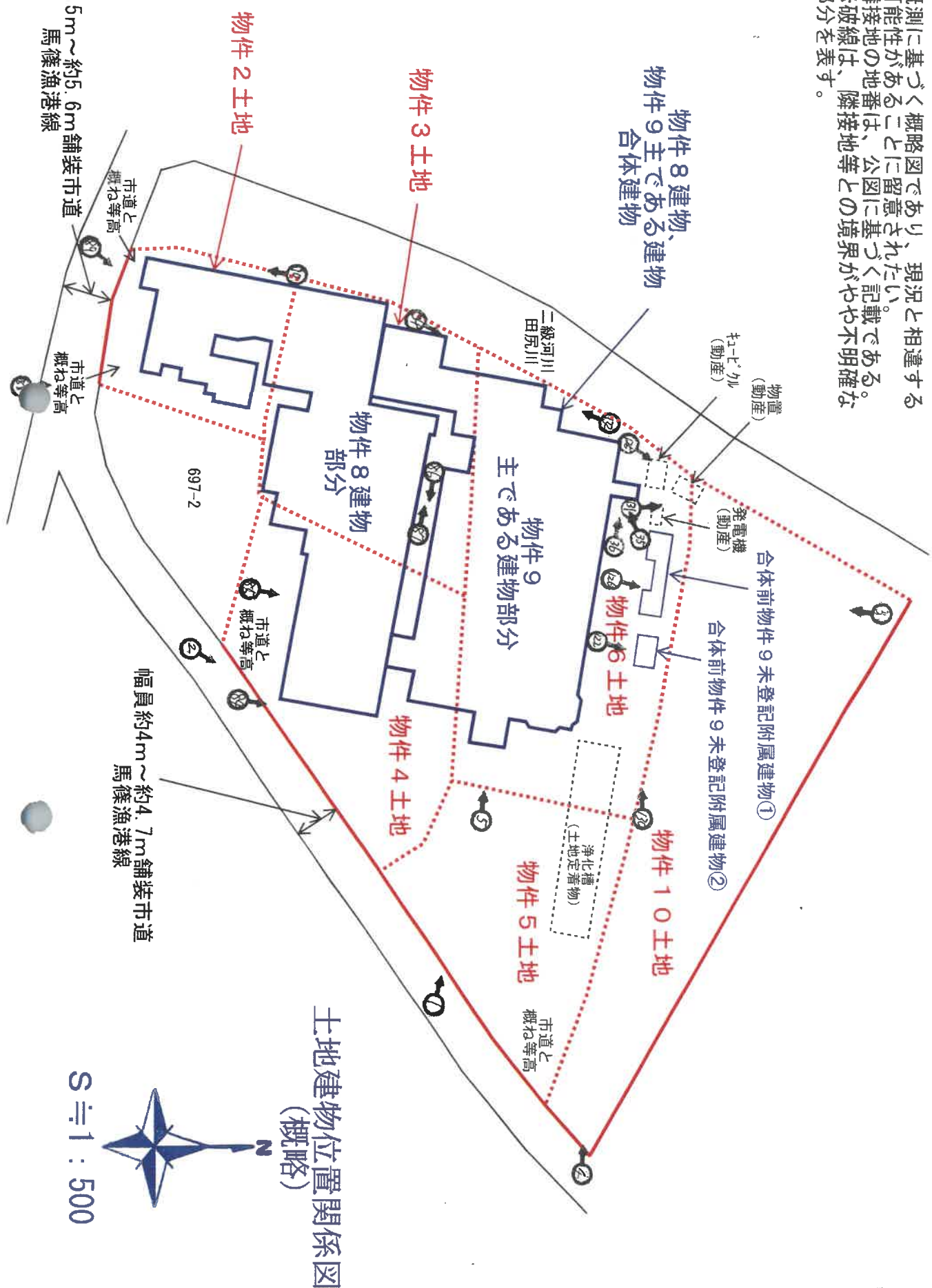
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

- ※ 1 現況と相違する
- ※ 2 可能性があることに留意されたい。
- ※ 3 隣接地の地番は、公図に基づく記載である。赤破線は、隣接地等との境界がやや不明確な部分を表す。



物件8建物部分

(13 枚目)

ヒロコ

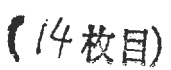


※1 赤色部分は未登記増築部分(概測約72m²)を表す。
※2 赤破線部分は未登記滅失部分(概測約24m²)を表す。

聖賢

物件 8 建物部分

← 写真摄影位置·方向

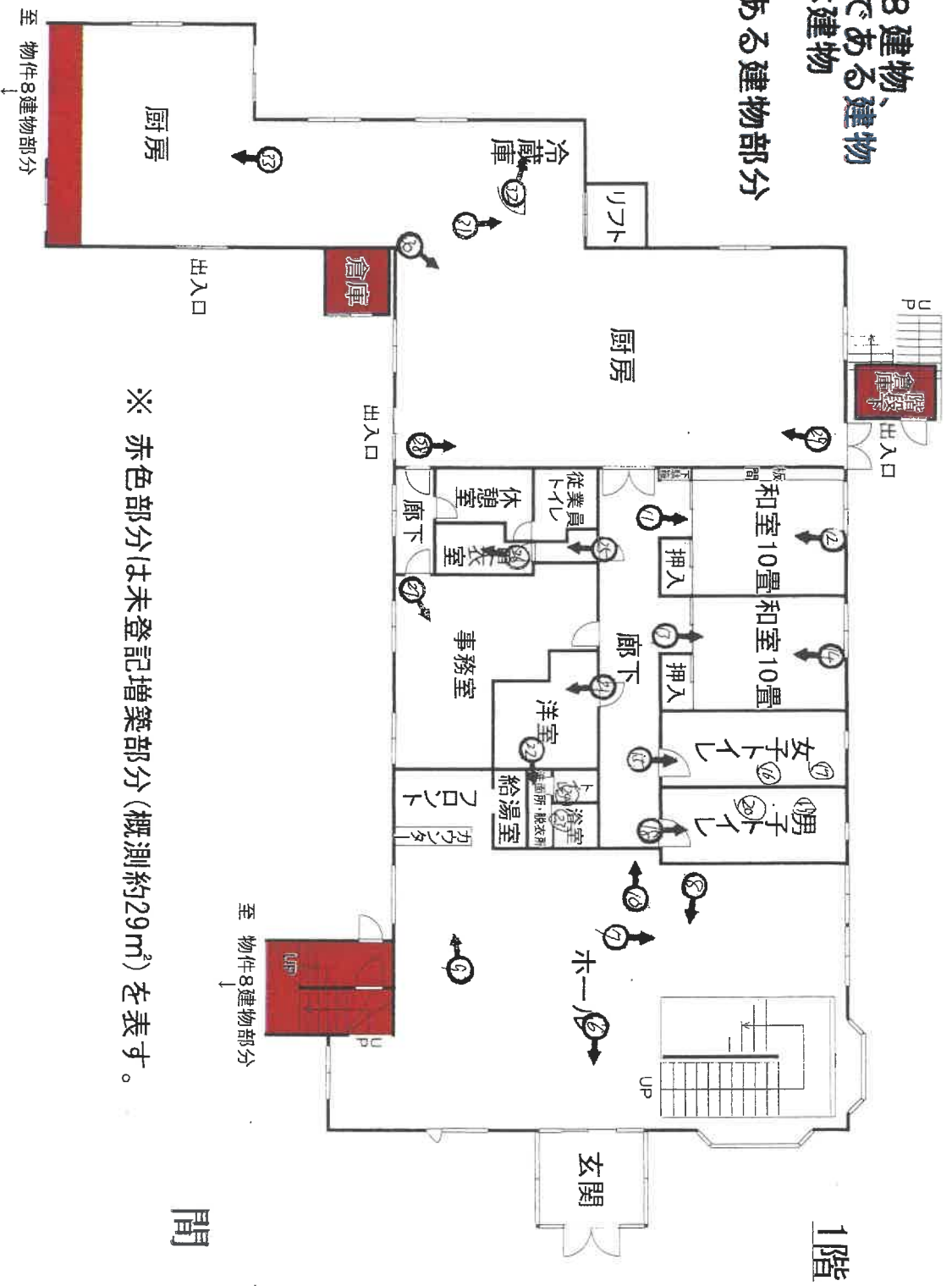


圖取聞



物件8建物、
物件9主である建物
合体建物

物件9主である建物部分

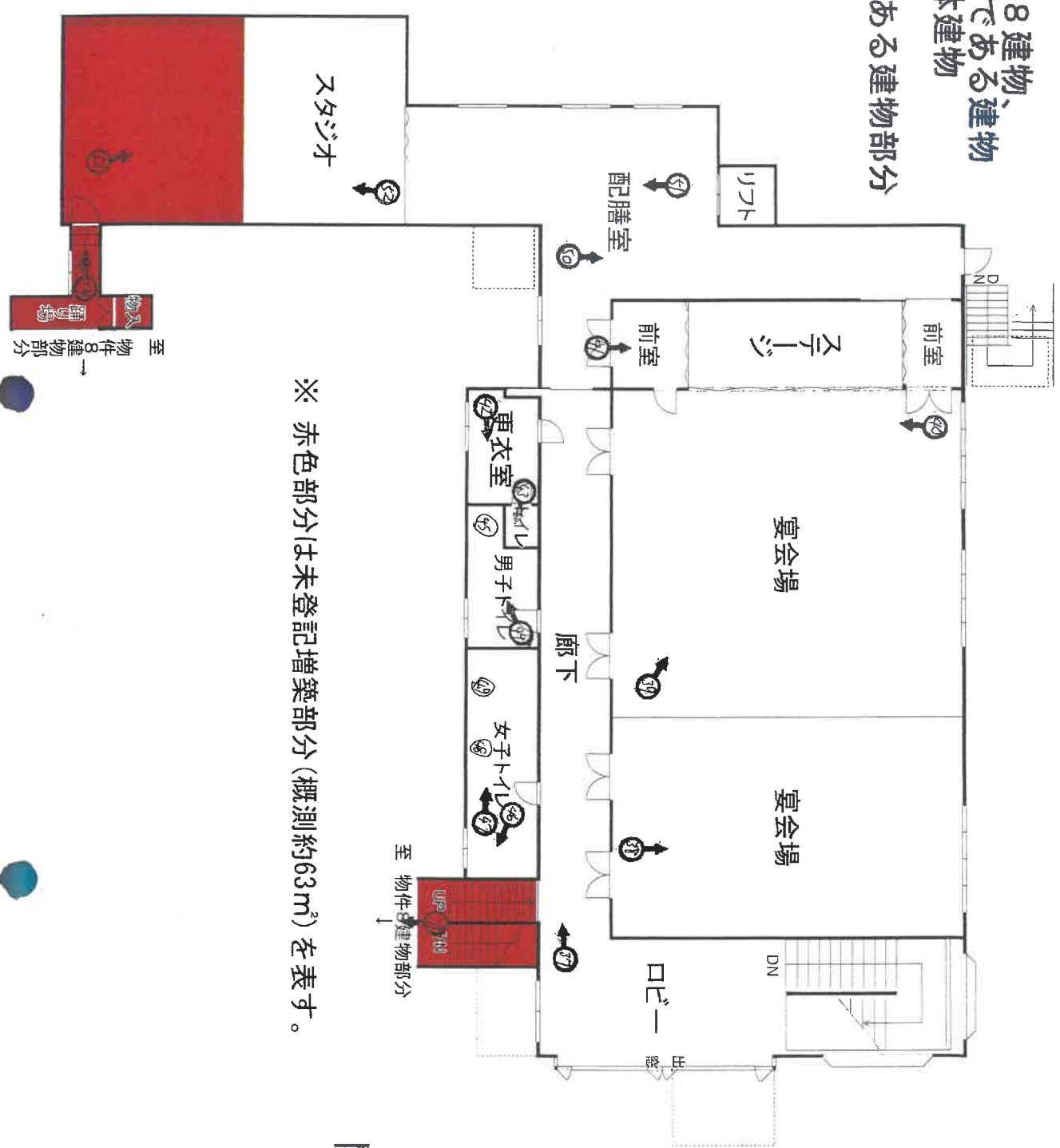


※ 赤色部分は未登記増築部分(概測約29㎡)を表す。

図 取 間

物件8建物、
物件9主である建物
合体建物

物件9主である建物部分



※ 赤色部分は未登記増築部分(概測約63㎡)を表す。

2階

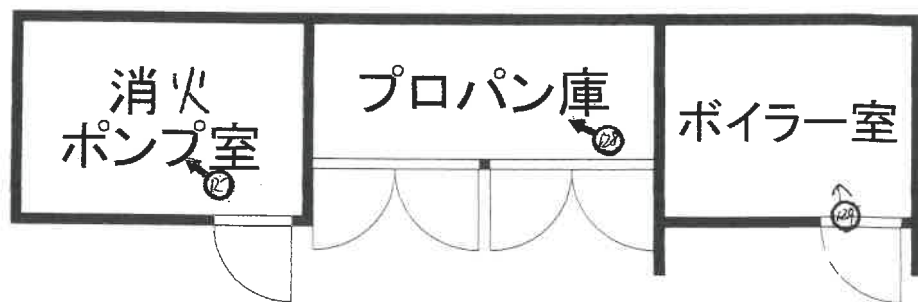
写真撮影位置・方向

(16枚目)

間取図



合併前 物件 9
未登記附属建物①



間 取 図



合併前物件 9
未登記附属建物②



間 取 図



写真撮影位置・方向

(18 枚目)

1



受命物件の状況
物件8建物部分

目的外土地697番2
2

東かがわ市道



物件4土地南側及び東側境界付近の状況

物件4

3



物件9建物の部分北側の状況

4



5



物件 9 建物部分 1 階玄関付近の状況

6



物件 9 建物部分 1 階玄関内の状況

7



物件9建物部分1階のホールの状況

8



物件9建物部分1階のホールの状況

9



物件9建物部分1階の受付カウンターの状況

10



物件9建物部分1階ホール西側東西廊下の状況

1 1



物件 9 建物部分 1 階の北側中央付近西側和室の状況

1 2



物件 9 建物部分 1 階の北側中央付近西側和室の状況

1 3



物件 9 建物部分 1 階の北側中央付近東側和室の状況

1 4



物件 9 建物部分 1 階の北側中央付近東側和室の状況

1 5



物件 9 建物部分 1 階の北側女子トイレの状況

1 6



物件 9 建物部分 1 階の北側女子トイレの状況

17



物件9建物部分1階の北側女子トイレの状況

18



物件9建物部分1階の北側男子トイレの状況

19



物件9建物部分1階の北側男子トイレの状況

20



物件9建物部分1階の北側男子トイレの状況

2 1



物件 9 建物部分 1 階事務所北側洋室の状況

2 2



物件 9 建物部分 1 階事務所北側洋室の洗面脱衣所の状況

2 3



物件 9 建物部分 1 階事務所北側洋室の浴室の状況

2 4



物件 9 建物部分 1 階事務所北側洋室のトイレの状況

2 5



物件 9 建物部分 1 階事務所西側更衣室の状況

2 6



物件 9 建物部分 1 階事務所西側更衣室の状況

27



物件9建物部分1階事務室の状況

28



物件9建物部分1階厨房の状況

29



物件9建物部分1階厨房の状況

30



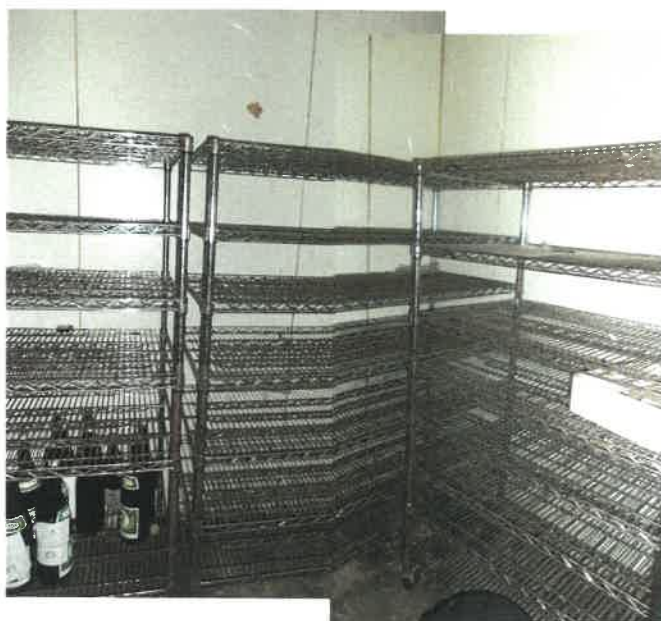
物件9建物部分1階厨房の状況

3 1



物件 9 建物部分 1 階厨房西端中央冷蔵庫前の状況

3 2



物件 9 建物部分 1 階厨房西端中央冷蔵庫内の状況

3 3



物件 9 建物部分 1 階厨房南西角付近の状況

3 4



物件 9 建物部分 1 階厨房南西角付近の状況

物件 9 建物部分北東側非常階段

3 5



物件 9 建物部分北東側非常階段下の倉庫の状況

3 6



物件 9 建物部分北東側非常階段下の状況

37



物件9建物部分の2階東西廊下の状況

38



物件9建物部分の2階東側宴会場の状況

39



物件9建物部分の2階西側宴会場の状況

40



物件9建物部分の2階西側宴会場の状況

4 1



物件 9 建物部分の 2 階西側宴会場のステージ南側前室の状況

4 2



物件 9 建物部分の 2 階南側更衣室の状況

4 3



物件 9 建物部分の 2 階南側更衣室のトイレの状況

4 4



物件 9 建物部分の 2 階南側男子トイレの状況

4 5



物件 9 建物部分の 2 階南側男子トイレの状況

4 6



物件 9 建物部分の 2 階南側女子トイレの状況

4 7



物件 9 建物部分の 2 階南側女子トイレの状況

4 8



物件 9 建物部分の 2 階南側女子トイレの状況

4 9



物件 9 建物部分の 2 階南側女子トイレの状況

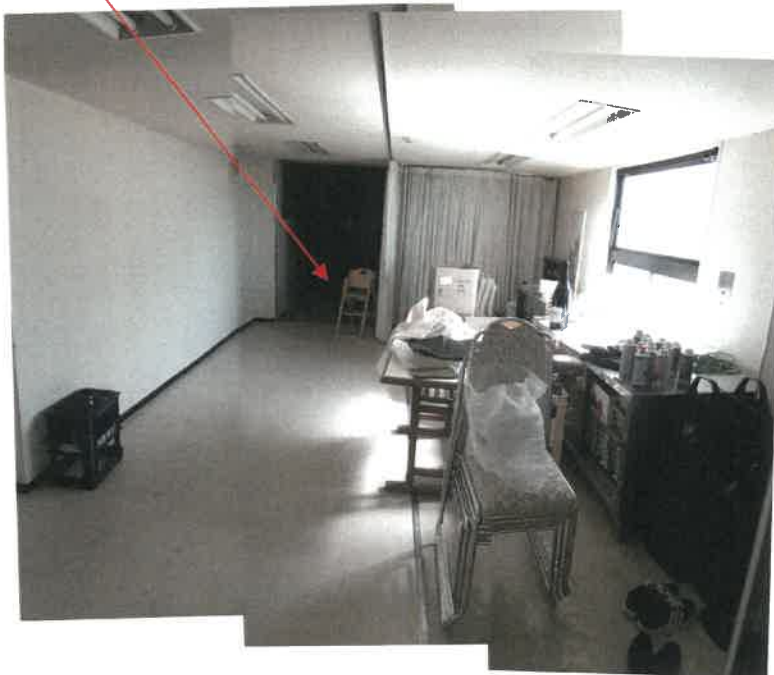
5 0



物件 9 建物部分の 2 階西側配膳室の状況

スタジオ

5 1



物件 9 建物部分の 2 階西側配膳室の状況

5 2



物件 9 建物部分の 2 階南西側スタジオの状況

5 3



物件 9 建物部分の 2 階南西側スタジオの状況

5 4



物件 9 建物部分の 2 階南西側スタジオと物件 8 建物部分 2 階の式場との間の階段の状況

5 5



物件 8 建物部分 2 階の南西側式場の状況

5 6



物件 8 建物部分 2 階東西廊下のカウンターミニバー付近の状況

5 7



物件 8 建物部分 2 階西側大広間の状況

5 8



物件 8 建物部分 2 階東側大広間の状況

5 9



物件 8 建物部分 2 階東側大広間ステージ付近の状況

6 0



物件 8 建物部分 2 階東西廊下の状況

6 1



物件 8 建物部分 1 階トイレの階段付近の状況

6 2



物件 8 建物部分 1 階女子トイレの状況

6 3



物件 8 建物部分 1 階女子トイレの状況

6 4



物件 8 建物部分 1 階男子トイレの状況

6 5



物件 8 建物部分 1 階男子トイレの状況

6 6



物件 8 建物部分 2 階東側男子トイレの状況

6 7



物件 8 建物部分 2 階東側女子トイレの状況

6 8



物件 8 建物部分 2 階東側南北廊下の状況

6 9



物件 8 建物部分 2 階東端洋室の状況

7 0



物件 8 建物部分 2 階東端洋室の状況

7 1



物件 9 建物部分 1 階から物件 8 建物部分 2 階への階段の状況

7 2



物件 8 建物部分 1 階西端付近 2 階への階段の状況

7 3



物件 8 建物部分 1 階西端ゾーン北東倉庫の状況

7 4



物件 8 建物部分 1 階西端ゾーン居宅DK東側和室の状況

7 5



物件 8 建物部分 1 階西端ゾーン居宅DK東側和室のブカブカしている箇所

7 6



物件 8 建物部分 1 階南側トイレ西側の倉庫への出入口付近の状況

7 7



物件 8 建物部分 1 階西端から 2 つ目の倉庫の状況

7 8



物件 8 建物部分 1 階西端倉庫内の状況

7 9



物件 8 建物部分 1 階西端倉庫内の状況

80



物件8建物部分1階西端から2つ目の倉庫内の物入部分の状況

81



物件8建物部分1階ピロティ西端付近の状況

82



物件8建物部分1階ピロティ中央付近の状況

83



物件8建物部分1階ピロティ中央付近の状況

8 4



物件 8 建物部分 1 階ピロティ東側付近の状況

8 5



物件 8 建物部分 1 階ピロティ中央付近の状況

86



物件8建物部分と物件9建物部分の間の空間の状況

倉庫（増築部分）

87



物件8建物部分と物件9建物部分の間の空間の状況

8 8

物件 8 建物部分の内の居宅部分



8 9

物件 2

物件 2 土地南側及び東側境界付近の状況
物件 8 建物部分の内の居宅部分

東かがわ市道



物件 2 土地南側及び西側境界付近の状況

物件 8 建物部分の内の居宅部分

田尻川

9 0



物件 2, 3 土地西側境界付近の状況

物件 2, 3

9 1



物件 8 建物部分の内の居宅部分 1 階玄関内の状況

9 2



物件 8 建物部分の内の居宅部分 1 階玄関の壁の損傷状況

9 3



物件 8 建物部分の内の居宅部分 1 階玄関及び東側洋室の状況

9 4



物件 8 建物部分の内の居宅部分 1 階玄関東側洋室の状況

9 5



物件 8 建物部分の内の居宅部分 1 階玄関東側洋室の床の損傷状況

9 6



物件 8 建物部分の内の居宅部分 1 階ホール前洋室の状況

9 7



物件 8 建物部分の内の居宅部分 1 階DKの状況

9 8



物件 8 建物部分の内の居宅部分 1 階DKの状況

9 9



物件 8 建物部分の内の居宅部分 1 階キッチンの状況

1 0 0



物件 8 建物部分の内の居宅部分 1 階南東側和室 2 間の状況

1 0 1



物件 8 建物部分の内の居宅部分 1 階南東側和室 2 間の状況

102



物件8建物部分の内の居宅部分1階南東側南和室南側広縁の状況

103



物件8建物部分の内の居宅部分1階南東側南和室南側広縁東端のトイレの状況

104



物件8建物部分の内の居宅部分1階北東側和室の状況

105



物件8建物部分の内の居宅部分1階北東側和室南側のトイレの状況

106



物件8建物部分の内の居宅部分1階洗面脱衣所の状況

107



物件8建物部分の内の居宅部分1階浴室の状況

108



物件8建物部分の内の居宅部分1階浴室天井のカビの状況

109

壁紙損傷箇所



物件8建物部分の内の居宅部分1階階段上がり口付近の状況

110

壁紙損傷箇所



物件8建物部分の内の居宅部分2階階段下り口付近の状況

1 1 1



物件 8 建物部分の内の居宅部分階段の状況

1 1 2



物件 8 建物部分の内の居宅部分 2 階廊下の状況

1 1 3



物件 8 建物部分の内の居宅部分 2 階西側洋室の状況

1 1 4



物件 8 建物部分の内の居宅部分 2 階西側洋室の状況

1 1 5



物件 8 建物部分の内の居宅部分 2 階東側洋室の状況

1 1 6



物件 8 建物部分の内の居宅部分 2 階東側洋室の状況

1 1 7



物件8建物部分の内の居宅部分2階東側洋室の北側壁の損傷状況

1 1 8



物件 8 建物部分の内の居宅部分 2 階のトイレの状況

1 1 9



物件 8 建物部分の内の居宅部分 2 階のトイレの状況

1 2 0

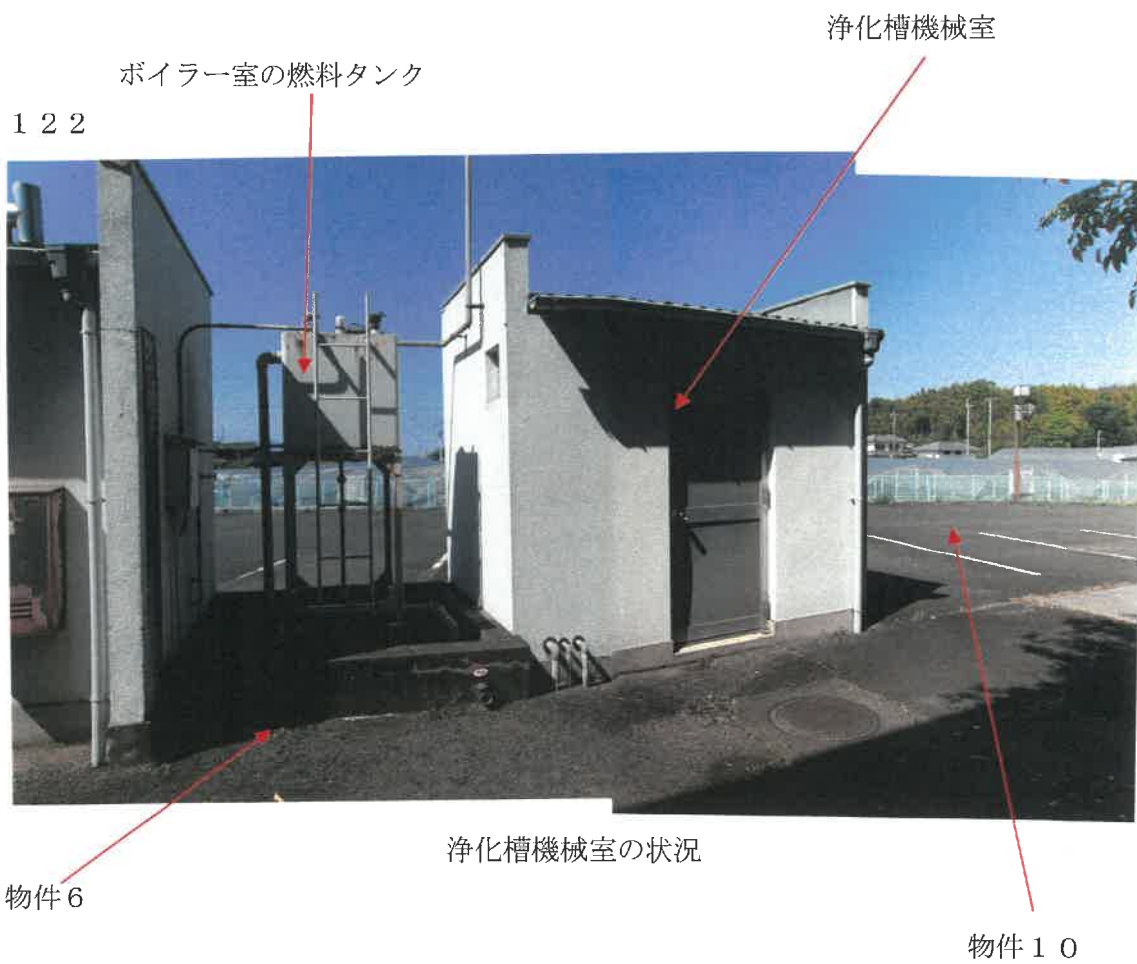


物件 8 建物部分の内の居宅部分 1 階 D K の東側通路の状況

1 2 1



物件 8 建物部分の内の居宅部分 1 階 D K の東側通路の屋根の損傷状況



1 2 4



浄化槽機械室内部の状況

1 2 5



キュービクル（高圧変電設備）の状況

1 2 6



西側機械室の状況

1 2 7



西側機械室西端の消火ポンプ室の状況

1 2 8



西側機械室中のプロパン庫の状況

1 2 9



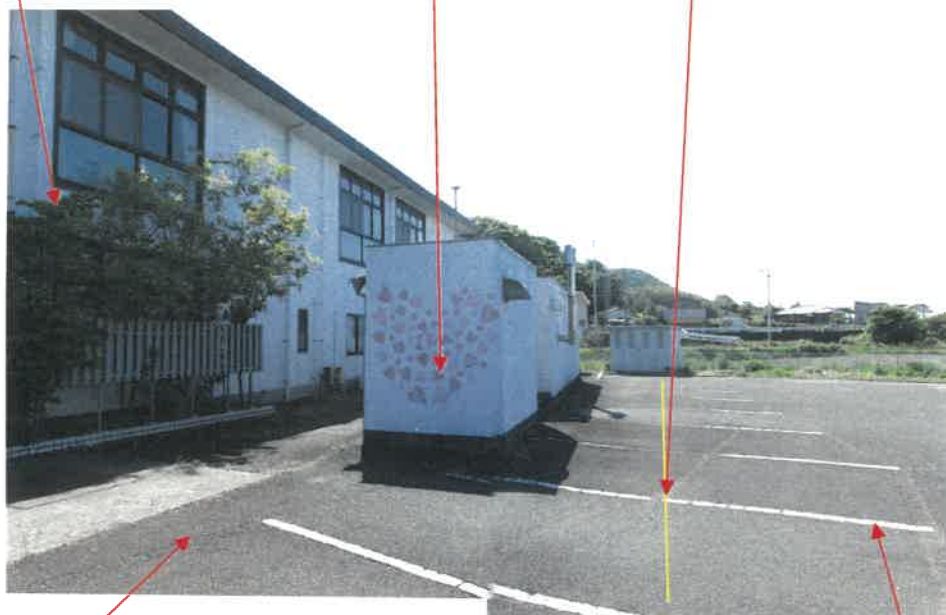
西側機械室東端のボイラー室の状況

物件 9 建物部分

1 3 0

機械室（浄化槽装置）

推定境界線



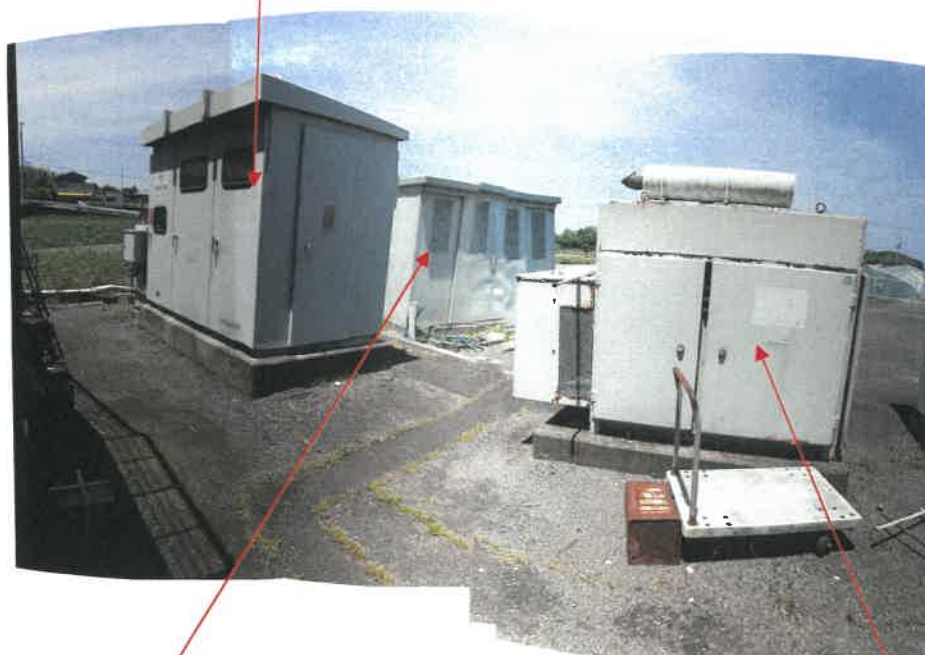
機械室の北側の状況

物件 5, 6

1 3 1

キュービクル

物件 1 0



機械室西側の状況

スチール製物置（動産）

自家発電装置

物件 9 建物部分

物件 2, 3, 6

1 3 2



物件 2, 3, 6 土地西側境界付近の状況

田尻川

令和6年(ケ)第25号
令和6年(ヌ)第17号
令和6年10月2日 現地調査
令和6年10月8日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書
(物件2～6、8～10)

評価人 不動産鑑定士

新 川 智 洋

本件に令和6年（ヌ）第17号強制競売事件（物件10）が併合されたことに伴い、既に提出の基本事件〔令和6年（ケ）第25号〕の評価を踏まえた評価を行う。

第1 評価額

一括価格	
金14,380,000円	
内訳価格	
物件2（土地）	金260,000円
物件3（土地）	金470,000円
物件4（土地）	金500,000円
物件5（土地）	金410,000円
物件6（土地）	金800,000円
物件8（建物）	金3,730,000円
物件9（建物）	金6,130,000円
物件10（土地）	金2,080,000円

- 1 一括価格は、物件2ないし6、8ないし10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2ないし6の内訳価格は物件8及び9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8、9の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格、物件10の内訳価格は更地価格である。

－次頁へ－

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。

一次頁へー

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
2	所 在 地 番 地 目 地 積	東かがわ市馬篠 6 9 6 番 1 宅地 2 6 9 . 6 7 m ²	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	東かがわ市馬篠 6 9 8 番 宅地 4 9 9 . 0 0 m ²	同 左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	東かがわ市馬篠 6 9 9 番 1 宅地 5 2 9 . 1 7 m ²	同 左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	東かがわ市馬篠 7 0 2 番 1 雑種地 4 3 3 m ²	宅地
6	所 在 地 番 地 目 地 積	東かがわ市馬篠 7 0 3 番 宅地 8 4 2 . 0 0 m ²	同 左
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	東かがわ市馬篠 6 9 6 番地 1、6 9 8 番地、6 9 9 番 地 1 6 9 6 番 1 の 1 居宅・料理店 鉄骨・木造瓦・スレート葺 2 階建 1 階 2 7 8 . 3 4 m ² 2 階 3 7 7 . 5 9 m ² 延 6 5 5 . 9 3 m ²	東かがわ市馬篠 6 9 6 番地 1、6 9 8 番地、6 9 9 番 地 1、7 0 3 番地 居宅・料理店 鉄骨・木造瓦・スレート葺 2 階建 1 階 概測約 8 7 7 m ² 2 階 概測約 9 8 0 m ² 延 約 1, 8 5 7 m ² ※ ※未登記増築部分（1 階概測 約 1 0 1 m ² 、2 階概測約 6 3 m ² ）を含み、未登記滅失 部分（1 階概測約 2 4 m ² 、 2 階概測約 2 m ² ）を除く。
9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	東かがわ市馬篠 7 0 3 番地、 6 9 8 番地、6 9 9 番地 1 7 0 3 番 料理店 鉄骨造瓦葺 2 階建 1 階 5 2 2 . 8 3 m ² 2 階 5 4 2 . 9 2 m ² 延 1, 0 6 5 . 7 5 m ²	

番号	所在等	登記	現況
9	種類 構造 床面積 種類 構造 床面積		(未登記附属建物①) 機械室・プロパン庫 コンクリートブロック造ス レートぶき平家建 概測約17㎡ (未登記附属建物②) 機械室 コンクリートブロック造ス レートぶき平家建 概測約6㎡
10	所在地 地番 地積	東かがわ市馬篠 705番1 畑 879㎡	宅地
特記事項			
8、9	・物件8建物と物件9主である建物は、現況では合体して1棟の建物を形成している。		

一次頁へー

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2～6、10一体地）

位 置 ・ 交 通	J R 高徳線「鶴羽」駅の南東方約1.9km（直線距離） 〔附属資料「位置図（地形図）」参照〕	
付 近 の 状 況	目的物件の存する近隣地域は、東かがわ市西部郊外の馬篠地区、J R 高徳線「鶴羽」駅の南東方約1.9km（直線距離）に位置する。当該地域においては、漁港近くの山裾において、農地が多く認められる中に旧来からの戸建住宅等が散在する住宅地域を地域を形成している。当該地域においては、地場産業衰退、都心回帰傾向に伴う地理的位置関係の劣後、過疎化等の影響を受け需要は依然弱含みであり、現状においては、地価水準は今後も低調に推移すると予測する。	
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	都市計画区域外 指定なし 指定なし 指定なし 指定なし 土砂災害防止法上の土砂災害警戒区域 （土石流・森の奥川）
画 地 条 件	一団の土地（物件2～6、10土地）は、南東側間口約63m、奥行約64m（最大）、規模3,451.84㎡（登記記載数量）のほぼ台形状の二方路地であり、地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	一団の土地の南東側で、幅員約4m～約4.7m舗装市道（馬篠漁港線、都市計画区域外ゆえ建築基準法上の道路の取扱無、歩道無）と、また、同南側で幅員約4.5m～約5.6m舗装市道（馬篠漁港線、都市計画区域外ゆえ建築基準法上の道路の取扱無、歩道無）概ね等高に、各々接面する〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。また、系統・連続性は普通程度である。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	目的物件は、現況では物件2から6土地は物件8、9主である建物合体建物、合体前物件9未登記附属建物①、②の敷地、物件10土地は上記建物の駐車場として利用されている〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。 また、隣接不動産の状況は、南東側は市道を介し戸建住宅及び農地、西側は二級河川田尻川、南側は市道を介し農地、北側は農地（ビニールハウス）である。	
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	・ 目的物件の範囲については、公図（法第14条第1項図面）、建物図面及び各階平面図（物件8、9建物）、航空写真、住宅地図等を利用し、現地で概測した結果、土地相互の境界は判然とししない。また、一団の土地としての周囲の土地との境界についても、北側線、市道との境界である南東側線及び南側線を除き、現況上明確でない。なお、当該境界を明らかにするためには、専門家による官民及び民民境界確定協議を実施する必要があることが窺われる〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。	

特 記 事 項	・ 目的物件上には、建物以外に動産、土地定着物が存する〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。なお、このうちキュービクル（動産）内に、現在未利用のトランス２基、コンデンサ１基が存する。また、専門家の現地調査を踏まえた聴取等によれば、１９９１年製トランス以外は、全て低濃度ＰＣＢ混入の可能性が窺われるとのことである。 ・ 目的物件のうち物件１０土地については、固定資産公課証明書上の現況地目は宅地とされている。また、東かがわ市農業委員会への聴取によれば、物件１０土地は駐車場用地・車両置場用地に供することを目的とし、平成４年１２月１４日に農地法第５条に基づく転用許可を受けているため非農地と認識しており、買受に際し、買受適格証明は不要とのことである。 ・ 東かがわ市役所土地改良課での聴取等によれば、目的物件周辺の水利を管理する地元水利組合等の組織について、市では把握していないとのことである。また、目的物件の近隣住民への聴取等によれば、土地からの排水に関し、水利組合に何らかの費用を請求されたことはないとのことである。 ・ 香川県長尾土木事務所総務課での聴取等によれば、一団の土地は西側で二級河川田尻川に接面するが、河川区域には含まれていないとのことである。 ・ 土壌汚染については、登記記載事項、過去地図による地歴調査、聴取調査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と思料する。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。 ・ 埋蔵文化財については、東かがわ市教育委員会生涯学習課に確認した結果、文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はないことから、その可能性は低いものと思料されるため、当該要因については考慮外として評価する。 ・ 目的物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。
---------	--

一次頁へー

2 建物の概況及び利用状況（物件 8、9 主である建物合体建物）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	（物件 8 建物部分） 建築年月日（登記記載） 昭和 5 6 年 1 0 月 2 4 日増築 経過年数 約 4 3 年（増築時より） 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。 （物件 9 主である建物部分） 建築年月日（登記記載） 平成 1 年 1 2 月 1 0 日新築 経過年数 約 3 5 年（新築時より） 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。 （合棟状態の建物全体について） 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 鉄骨・木造 屋 根 瓦・スレート葺 外 壁 タイル、吹付等 内 壁 ビニールクロス、ボード、ジュラク等 天 井 ビニールクロス、ボード、板張り等 床 シート、畳、カーペット、コンクリート等 設 備 電気、給排水、空調、衛生設備等
床面積（現況）	1 階約 8 7 7 m ² 、2 階約 9 8 0 m ² 、延約 1, 8 5 7 m ²
現 況 用 途 等	階層 2 階建 現況用途 料理店・居宅 間取り （附属資料「間取図」のとおり）
品 等	中位
保守管理の状態	やや劣る（令和 4 年 1 1 月の完全閉店以降、一部を除き未利用）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・物件 8、9 主である建物は登記上別の建物となっているが、現況は合体して 1 棟の建物を形成している。また、物件 8 建物所有者への聴聞等によれば、物件 8 建物については、まず昭和 4 1 年に居宅部分が新築され、その後、昭和 5 3 年、同 5 6 年、同 6 0 年に増改築がなされたとのことである。また、物件 9 建物については、平成元年の新築の際に物件 8 建物と東側 1 階ホール南側階段にて接続され、その後、平成 2 年の増築の際に物件 8 建物 2 階式場西側部分と渡り廊下等にて接続され、さらに平成 2 0 年に全面的なリニューアル工事を行ったとのことである。 ・目的物件内には、動産類が多く残置されている。 ・香川県長尾土木事務所総務課建築指導担当での聴取等によれば、目的物件のうち物件 8 建物部分については、増築時の建築確認（①昭和 5 3 年 7 月 1 3 日、第 2 5 0 号、②昭和 5 6 年 8 月 2 8 日、番号不明）を取得しているが、完了検査の記録は認められないとのことである。なお、同担当によれば、維持保全の定期報告書が長期間出されていないとのことである。

特 記 事 項	・目的物件のうち物件9主である建物部分については、新築時の建築確認（平成元年5月9日、第33号）を取得し、検査済証（平成元年11月17日、第245号）の記録も存するとのことである。なお、香川県長尾土木事務所総務課建築指導担当によれば、維持保全の定期報告書が長期間出されていないとのことである。 ・目的物件は経年劣化が認められ、全体的に床、壁、天井等に細かな損傷箇所が散見される。また、物件8建物所有者によれば、上水道も水漏れしているが、漏水箇所は不明とのことである。 ・大川広域消防本部での聴取等によれば、物件8建物、物件9主である建物合体建物については、下記事項についての消防法違反が認められるため、改善が必要とのことである。なお、現在は料理店を閉店し無用途建物となっているため、現時点での消防法違反事項は認められないが、仮に買受人が料理店として使用することを前提とした場合の回答とのことである。 1. 屋内消火栓設備のフート弁不良及びホース耐圧試験未実施 2. 屋内消火栓設備の非常電源（自家発電装置）のバッテリー不良及び燃料貯蔵量不適 3. 自動火災報知設備の受信機内部基盤不良及び感知器の未警戒等 4. 避難器具の標識未設置 5. 誘導灯の不点灯及びバッテリー不良 6. 消火器全数の形式失効 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・目的物件については、建築時期・構造等から吹付けアスベスト等が使用されている可能性を否定できない。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。 ・目的物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。
---------	---

一次頁へー

(合体前物件 9)

区 分	未登記附属建物①
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 不 詳 (聴 聞 結 果 及 び 設 計 図 書 等 よ り 、 物件 9 主 である建物部分と同時期である平成元年頃と判断) 経 過 年 数 約 3 4 年 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 コンクリートブロック造 屋 根 スレートぶき 外 壁 吹付等 内 壁 仕上げなし等 天 井 仕上げなし等 床 コンクリート等 設 備 電気等
床 面 積 (現 況)	概測約 1 7 m ²
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現 況 用 途 消火ポンプ室・プロパン庫・ボイラー室 間 取 り (附 属 資 料 「 間 取 図 」 の と お り)
品 等	下位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ 香川県長尾土木事務所総務課建築指導担当での聴取等によれば、目的物件のうちプロパン庫・ボイラー室については、新築時の建築確認（平成元年 5 月 9 日、第 3 3 号）を取得し、検査済証（平成元年 1 1 月 1 7 日、第 2 4 5 号）の記録が存するが、消火ポンプ室については何れの記録も認められないとのことである。なお、同担当によれば、維持保全の定期報告書が長期間出されていないとのことである。 ・ 目的物件は経年劣化が認められる。 ・ 設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・ 目的物件については、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。 ・ 目的物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。

一次頁へー

(合体前物件 9)

区 分	未登記附属建物②
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載） 不詳（ただし、聴聞結果等より、物件 9 主である建物部分と同時期である平成元年頃と推定） 経過年数 不明 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 コンクリートブロック造 屋 根 スレートぶき 外 壁 吹付等 内 壁 仕上げなし等 天 井 仕上げなし等 床 コンクリート等 設 備 電気等
床面積（現況）	概測約 6 m ²
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 浄化槽機械室 間取り （附属資料「間取図」のとおり）
品 等	下位
保守管理の状態	普通（下記特記事項欄を参照）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・香川県長尾土木事務所総務課建築指導担当での聴取等によれば、目的物件については、建築確認、検査済証何れの記録も認められないとのことである。なお、同担当によれば、維持保全の定期報告書が長期間出されていないとのことである。 ・目的物件は経年劣化が認められる。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・目的物件については、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。 ・目的物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。

－次頁へ－

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2～6一体地）

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
一体地	8,440	0.55	2,572.84	0.80	9,554,000
2	—	—	269.67	—	※1,001,000
3	—	—	499.00	—	※1,853,000
4	—	—	529.17	—	※1,965,000
5	—	—	433	—	※1,608,000
6	—	—	842.00	—	※3,127,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東かがわー3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$12,700\text{円}/\text{㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/149 \approx 8,440\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：街路条件+4%、交通接近条件+10%、環境条件+30%（相乗値）

イ 個別格差：間口・奥行▲10%、規模▲25%、形状▲10%、災害発生の危険性▲10%

（相乗値・物件10土地を含む一体地としての格差率）

ウ 地 積：登記記載数量による。

エ 建付減価：地上建物の築年数、用途等、配置等の現況に鑑み、▲20%の建付減価の発生が認められると判断した。

※ 各物件の建付地価格は、物件2～6一体地の建付地価格を登記記載数量にて面積按分して求めた（適宜端数整理）。

物件2： $9,554,000\text{円} \times 269.67\text{㎡} \div 2,572.84\text{㎡} \approx 1,001,000\text{円}$

物件3： $9,554,000\text{円} \times 499.00\text{㎡} \div 2,572.84\text{㎡} \approx 1,853,000\text{円}$

物件4： $9,554,000\text{円} \times 529.17\text{㎡} \div 2,572.84\text{㎡} \approx 1,965,000\text{円}$

物件5： $9,554,000\text{円} \times 433 \div 2,572.84\text{㎡} \approx 1,608,000\text{円}$

物件6： $9,554,000\text{円} \times 842.00\text{㎡} \div 2,572.84\text{㎡} \approx 3,127,000\text{円}$

一次頁へー

(2) 更地価格 (物件10土地)

目的土地の更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	更地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
10	8,440	0.55	879	—	4,080,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

前記(1) 建付地価格の査定時と同様の方法により、標準画地価格を8,440 円/㎡と査定した。

イ 個別格差：間口・奥行▲10%、規模▲25%、形状▲10%、災害発生の危険性▲10%

(相乗値・物件2～6土地を含む一体地としての格差率)

ウ 地 積：登記記載数量による。

エ 建付減価：必要なし

(3) 建物価格 (物件8、9主である建物合体建物、合体前物件9 未登記附属建物①、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	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
物件8、9主である建物合体建物	261,000	約1,857	0.03	14,540,000
合体前物件9未登記附属建物①	100,000	約17	0.01	17,000
合体前物件9未登記附属建物②	100,000	約6	0.01	6,000

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法 (定額法) と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・物件8、9主である建物合体建物

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、建物用途、現況等を考慮して、現価率を3% (0.03) と査定した。

・合体前物件9未登記附属建物①

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、建物用途、現況等を考慮して、現価率を1% (0.01) と査定した。

・合体前物件9未登記附属建物②

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、建物用途、現況等を考慮して、現価率を1% (0.01) と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地のうち建付地（物件2～6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	1,001,000	0.5	法定地上権	501,000
3	1,853,000	0.5	法定地上権	927,000
4	1,965,000	0.5	法定地上権	983,000
5	1,608,000	0.5	法定地上権	804,000
6	3,127,000	0.5	法定地上権	1,564,000
計				4,779,000

イ 土地利用権等割合：目的物件のうち土地利用権等の及ぶ範囲を物件2～6土地と判断し、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。

一次頁へー

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
2	1,001,000	-501,000		0.85	0.6	260,000
3	1,853,000	-927,000		0.85	0.6	470,000
4	1,965,000	-983,000		0.85	0.6	500,000
5	1,608,000	-804,000		0.85	0.6	410,000
6	3,127,000	-1,564,000		0.85	0.6	800,000
8、9※ ₁	14,540,000	+4,685,000※ ₄	1.0	0.85	0.6	9,800,000※ ₇
9※ ₂	17,000	+69,000※ ₅	1.0	0.85	0.6	40,000※ ₈
9※ ₃	6,000	+25,000※ ₆	1.0	0.85	0.6	20,000※ ₉
10	4,080,000	—		0.85	0.6	2,080,000
一括価格（合計）						14,380,000

※₁ 物件8、9主である建物合体建物、※₂ 合体前物件9未登記附属建物①、※₃ 合体前物件9未登記附属建物②

※₄、※₅、※₆ 土地利用権等の加算額については、物件8、9主である建物合体建物（※₁）、合体前物件9未登記附属建物①（※₂）、合体前物件9未登記附属建物②（※₃）の建築面積（水平投影面積）の割合により按分し、下記のとおり査定した（適宜端数整理）。

※ ₁	4,779,000円	約1,151㎡／約1,174㎡	4,685,000円※ ₄
※ ₂		約17㎡／約1,174㎡	69,000円※ ₅
※ ₃		約6㎡／約1,174㎡	25,000円※ ₆

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：過疎地域である地域的特性を踏まえ、劣化の進行、建物用途の特殊性に鑑み汎用性の乏しい部分を含む合体建物が存する現況、低濃度PCBの混入可能性、箇所不明な漏水箇所の存在等により市場参加者が限定されることによる市場性の減退等を考慮し、▲15%の市場性修正が必要と判断した。

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。

－次頁へ－

※₇ 物件8建物、物件9主である建物の各評価額については、合体状態である物件8、9主である建物合体建物の評価額を、各部分の登記上の延床面積の割合により按分し、下記のとおり査定した。

なお、物件9建物全体の評価額については、下記主である建物の価格（6,070,000円※₁₀）に上記合体前物件9未登記附属建物①の価格（40,000円※₈）及び上記合体前物件9未登記附属建物②の価格（20,000円※₉）を加算の上、6,130,000円と査定した。

8	9,800,000円※ ₇	655.93㎡／1,721.68㎡	3,730,000円
9（主である建物）		1,065.75㎡／1,721.68㎡	6,070,000円※ ₁₀

— 次頁へ —

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（東かがわー3）

所 在：東かがわ市西村188番2
価 格：12,700円/㎡
位 置：JR高徳線「三本松」駅の北西方約1.6km（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：317㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北側6m市道
用 途 指 定 等：非線引・無指定（建蔽率70%、容積率200%）
地 域 の 概 要：農家住宅のほかに農地等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額

（物件2～6、8は令和5年度、物件9、10は令和6年度）

物件2		1,576,490円
物件3		2,238,514円
物件4		2,373,856円
物件5		1,942,438円
物件6		3,777,212円
物件8		8,675,022円
物件9		43,737,973円
物件10		3,905,397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（地形図）
- 2 位置図（白図）
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図（概略）
- 6 建物間取図

以 上

国土地理院地形図
「讃岐津田」

最寄駅

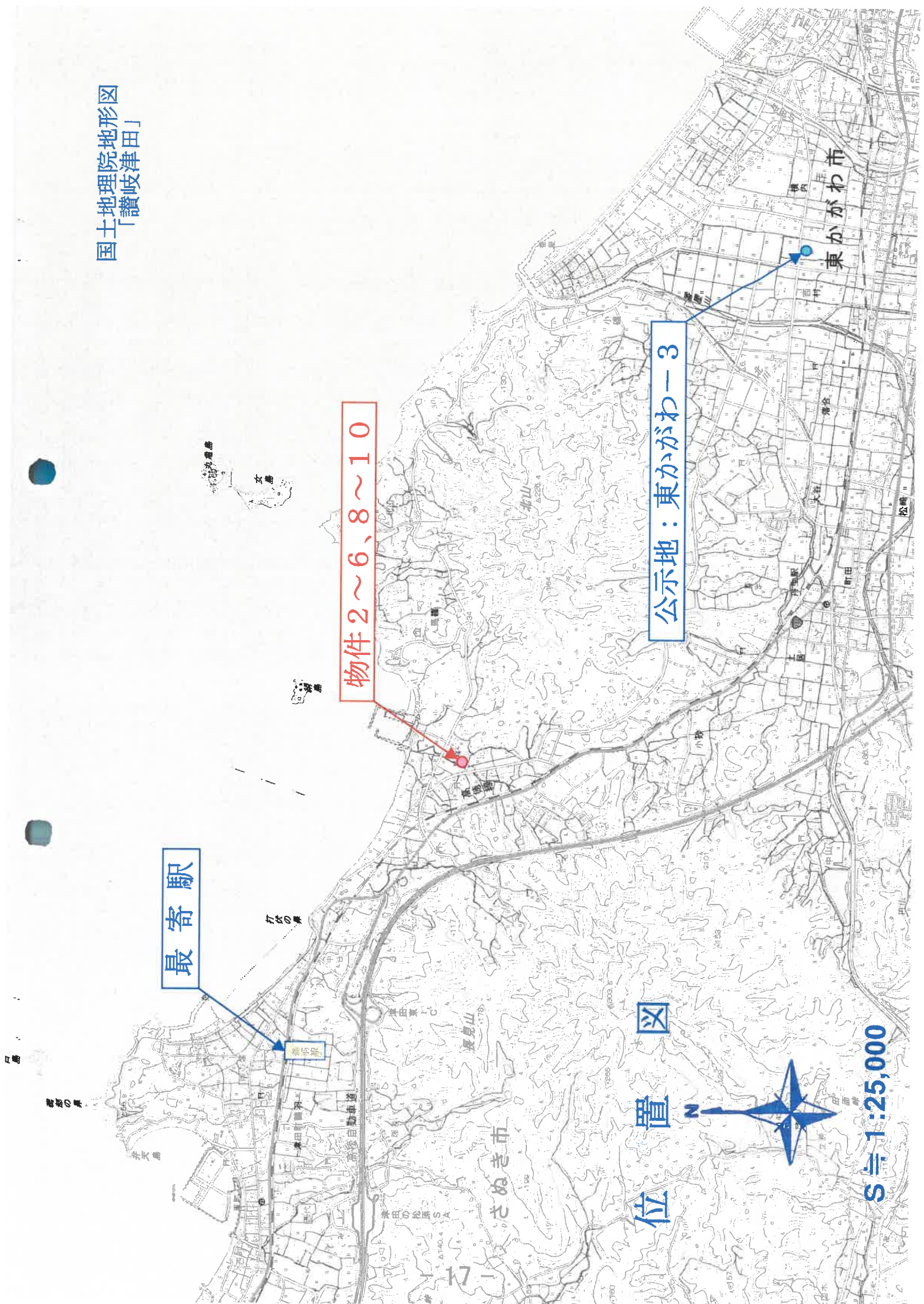
物件2～6、8～10

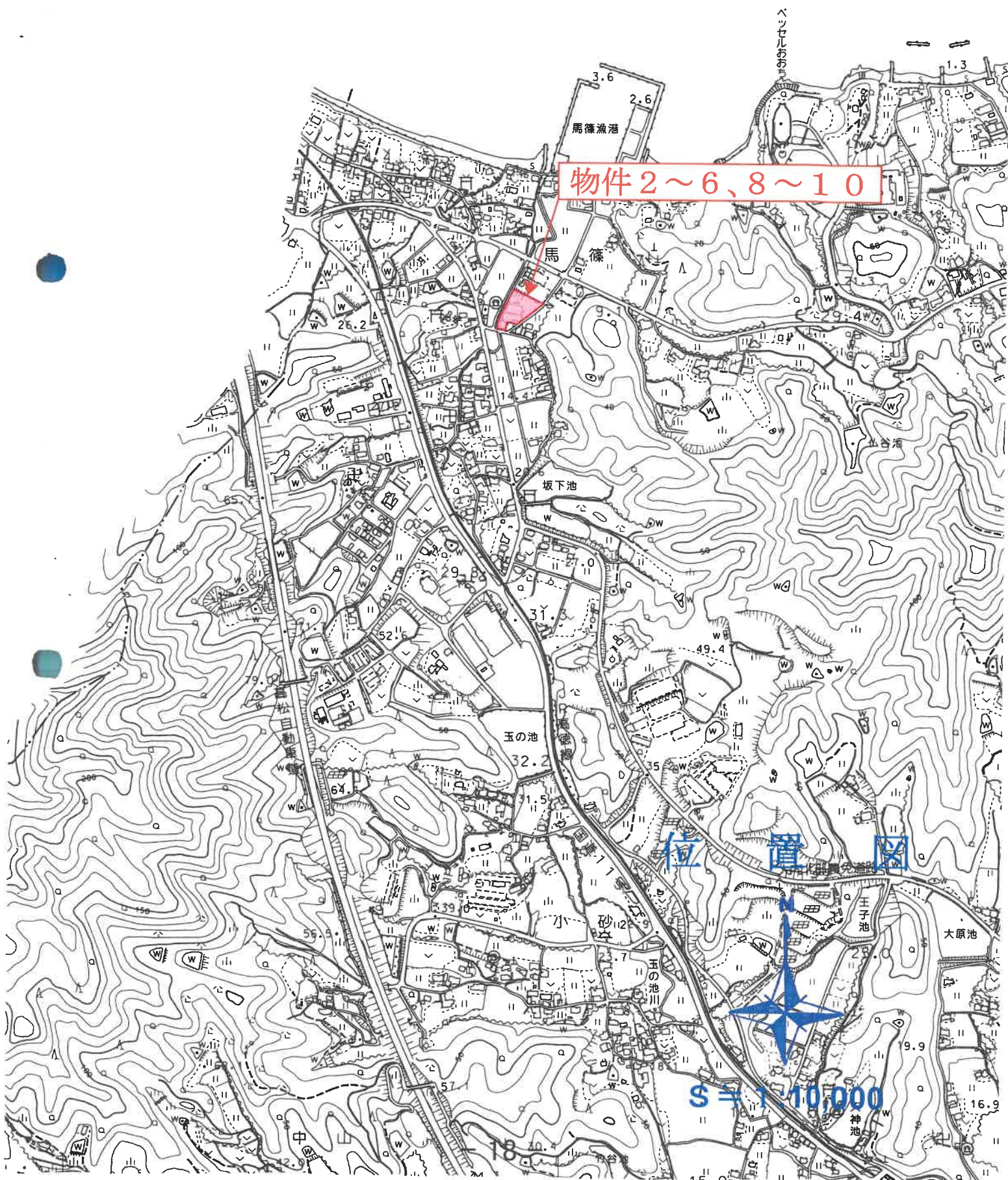
公示地：東かがわ-3

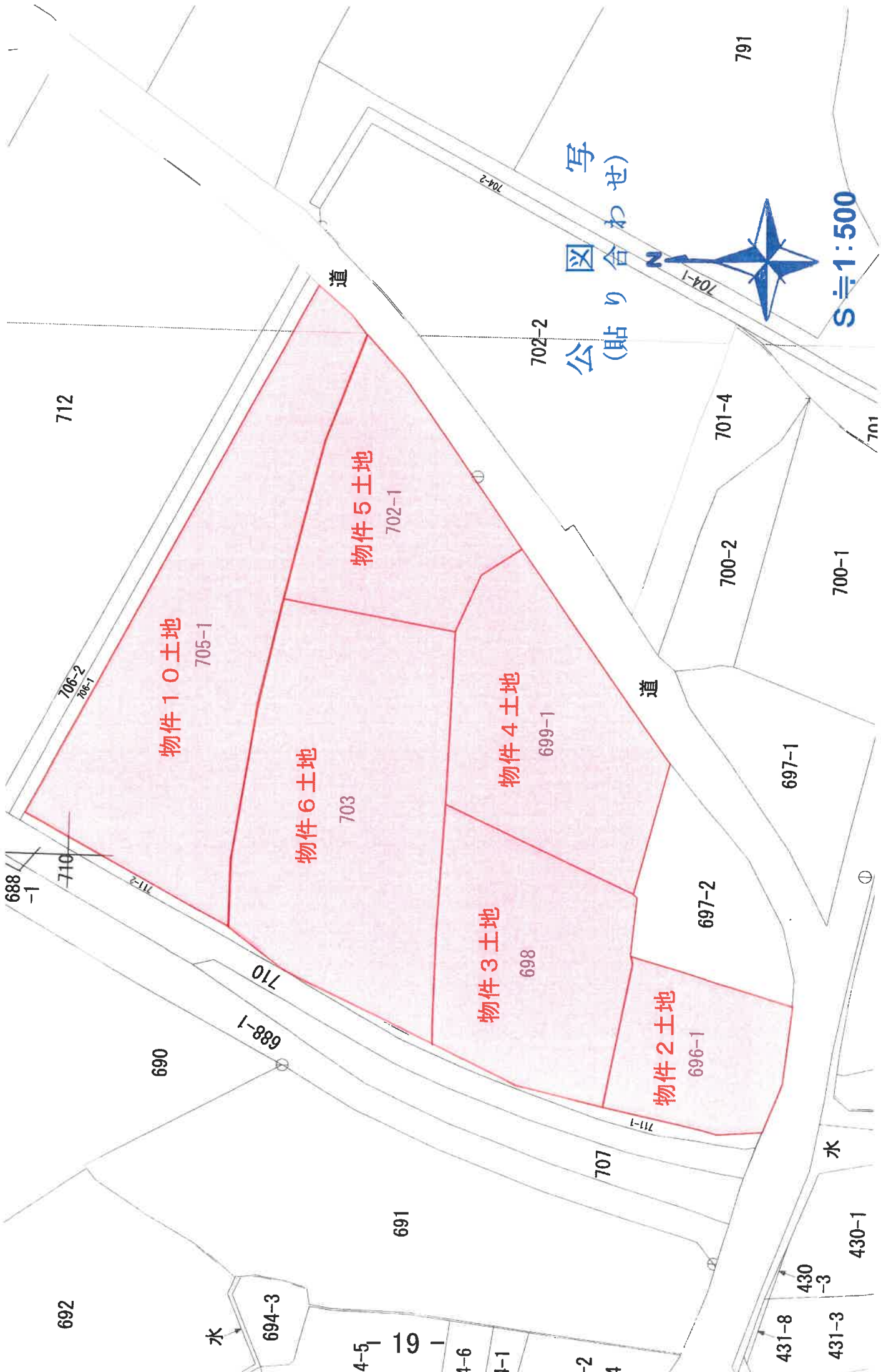
位置図



S 1:25,000







写
図
公
(貼
り
合
わ
せ)



S 1:500

面圖
圖面
物平
階
建各

圖面階各

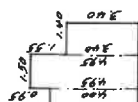
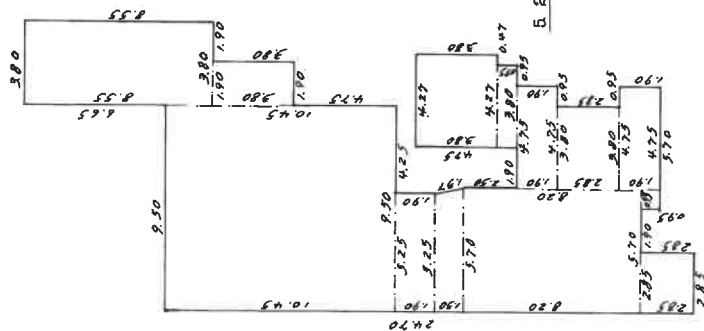
号
番
屋
家

696-1-1

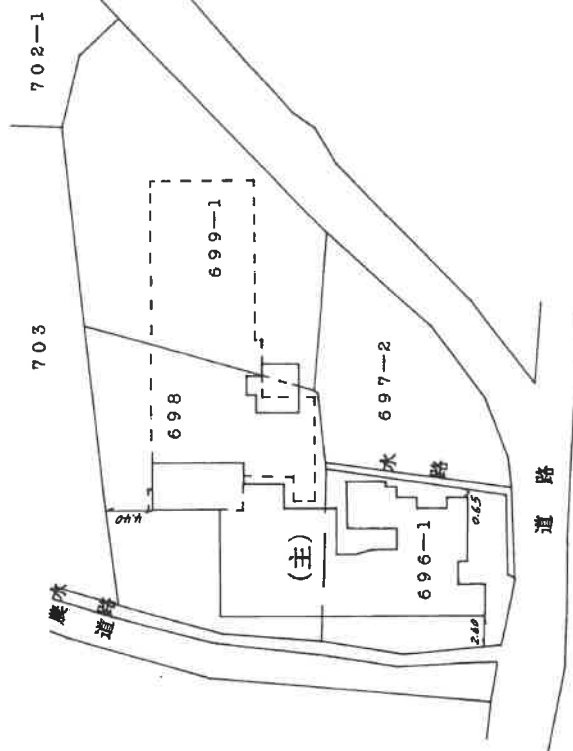
東かがわ市,馬場
大川郡大内町馬場 696-1・698・699-1

(附錄八号—四·五)

1
隨



求	$8.55 \times 3.80 =$	3.24900	積
	$3.80 \times 1.90 =$	7.2200	
	$1.045 \times 9.50 =$	9.92750	
	$1.90 \times 5.25 =$	9.9750	
	$1.570 \times 1.30 =$	2.04150	
2	$8.20 \times 5.70 =$	4.67400	
	$2.85 \times 2.85 =$	8.12225	
	$3.80 \times 4.27 =$	1.622260	
	$0.95 \times 3.80 =$	3.6100	
	$1.90 \times 4.75 =$	9.0250	
	$2.85 \times 3.80 =$	1.083000	
	$1.90 \times 4.75 =$	9.0250	
	$0.95 \times 0.95 =$	0.9025	
	$4.00 \times 1.40 =$	5.6000	
	$4.95 \times 1.50 =$	7.4250	
	$3.40 \times 1.14 =$	4.7600	
合計		27.83435	
桌面積		$27.8343m^2$	



昭和56年11月4日登記

著
製
作

人
體
母

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 1/500

登記年月日：昭和56年11月4日

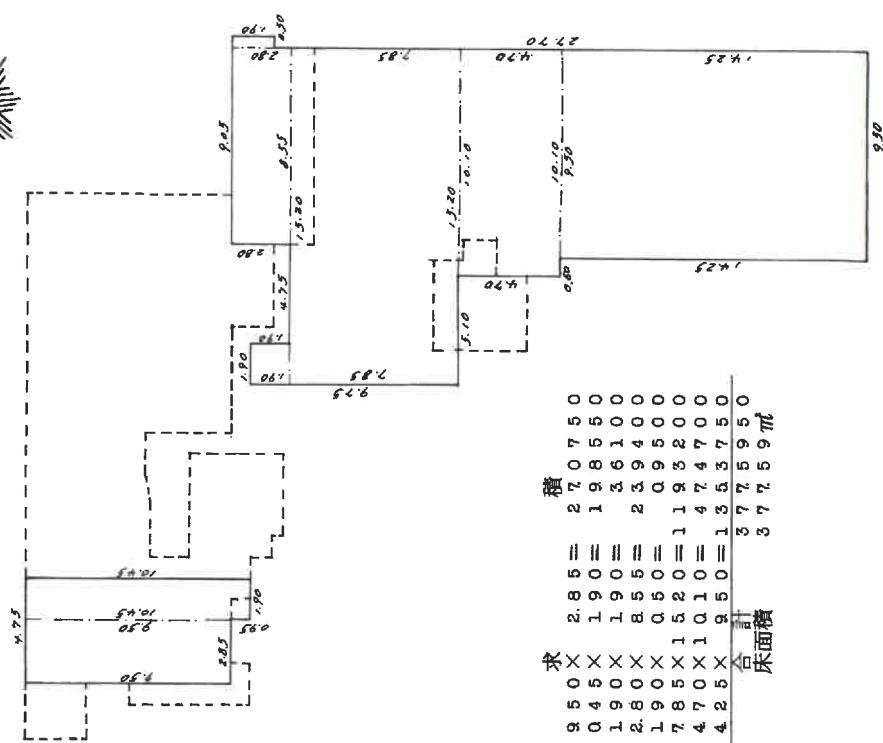
2/2

建物図面
各階平面図

家屋番号 696-1-1

建物の所在 東京都大田区馬場 696-1・698・699-1

二階



求	積
9.50 × 2.85 =	27.0750
10.45 × 1.90 =	19.8550
1.90 × 1.90 =	3.6100
2.80 × 8.55 =	23.9400
1.90 × 0.50 =	0.9500
7.85 × 1.520 =	11.93200
4.70 × 1.010 =	4.74700
14.25 × 9.50 =	135.3750
合計	377.5950
床面積	377.59㎡

昭和56年11月4日登記

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作製者

(香川県土地家屋調査士会用紙)

四四

登記年月日：平成1年12月13日

0002157

各 階 平 面 図

家屋番号 703

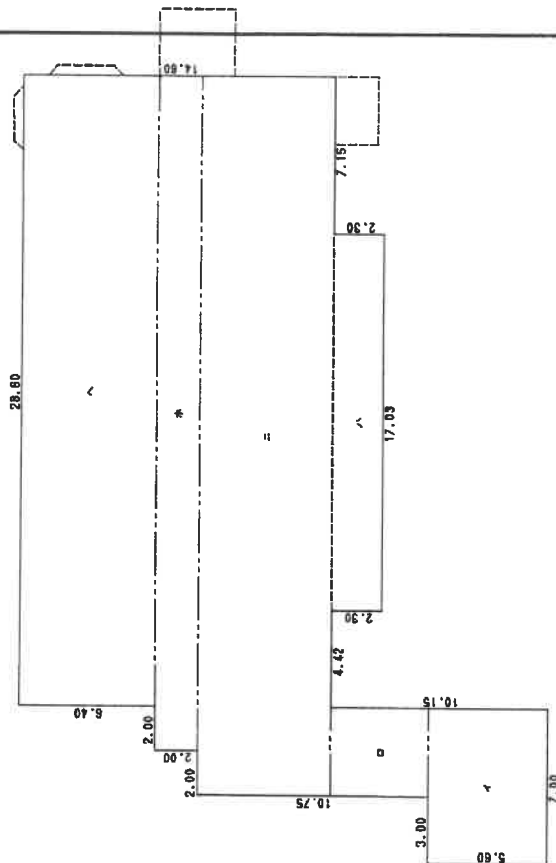
建 物 図 面 各 階 平 面 図

2/2

東かがわ市馬場
大洲郡大内町馬場 703・698・699-1

附 図 八 号 一 四 五

主 建物 2階



求 備 表

イ	5.60 x 7.00	=	39.2000
ロ	4.55 x 4.00	=	18.2000
ハ	2.30 x 17.03	=	39.1690
ニ	6.20 x 32.60	=	202.1200
ホ	2.00 x 30.60	=	61.2000
ヘ	6.40 x 28.60	=	183.0400
合 計			542.8290
床面積			542.82m ²

1 枚目と同様

作 製 者

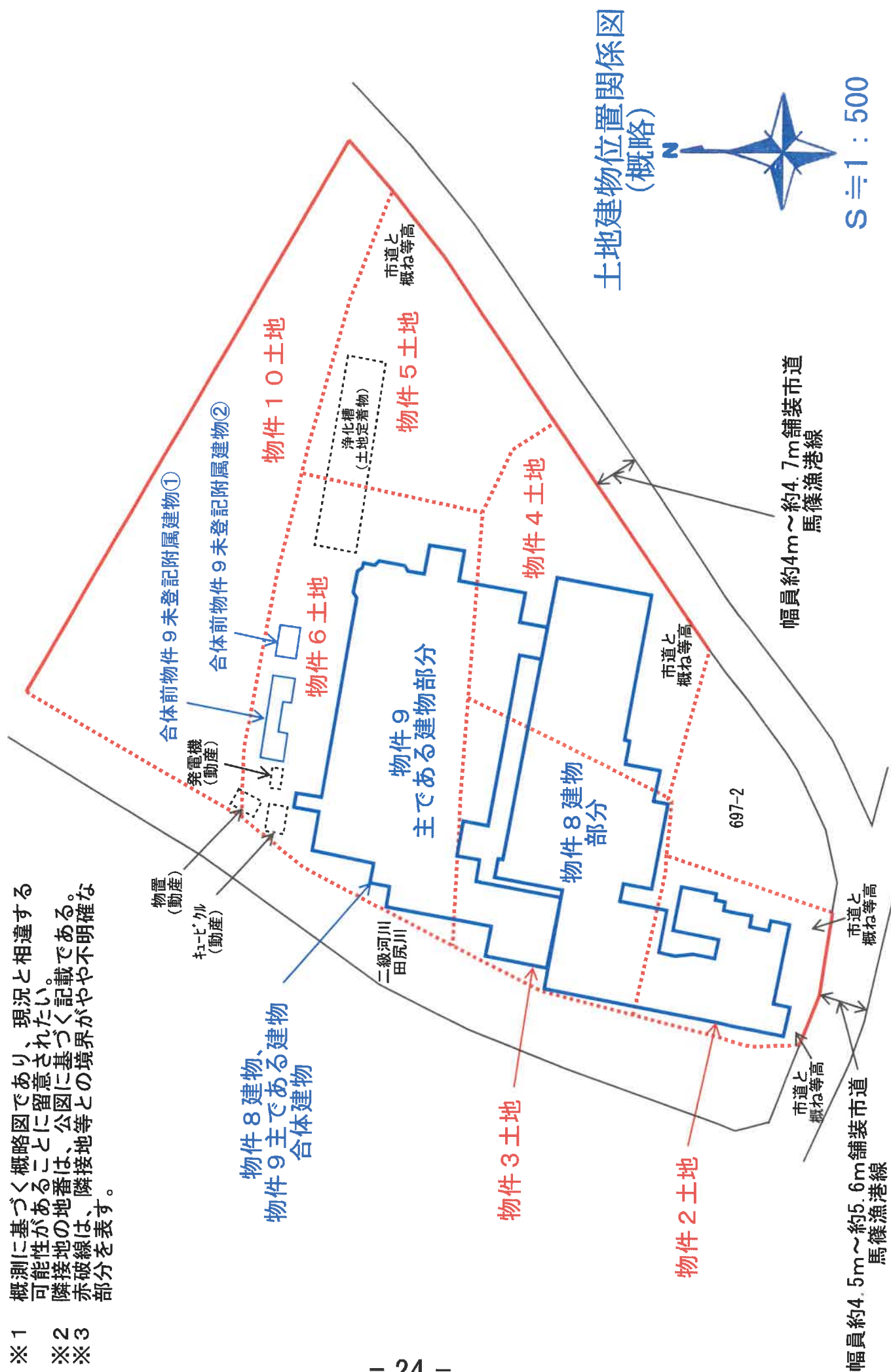
縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/250

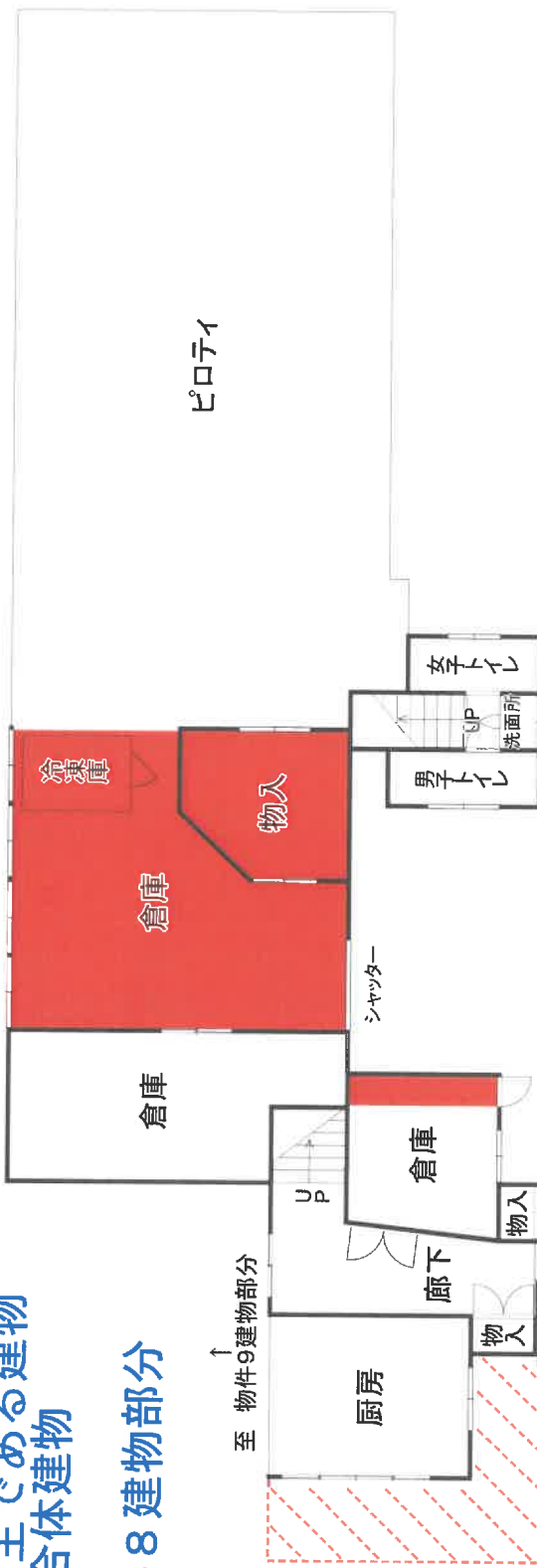
(香川県土地家屋調査士会用紙)

- 1 2 3
✖ ✖ ✖



物件8建物、
物件9主である建物
合体建物

物件8建物部分



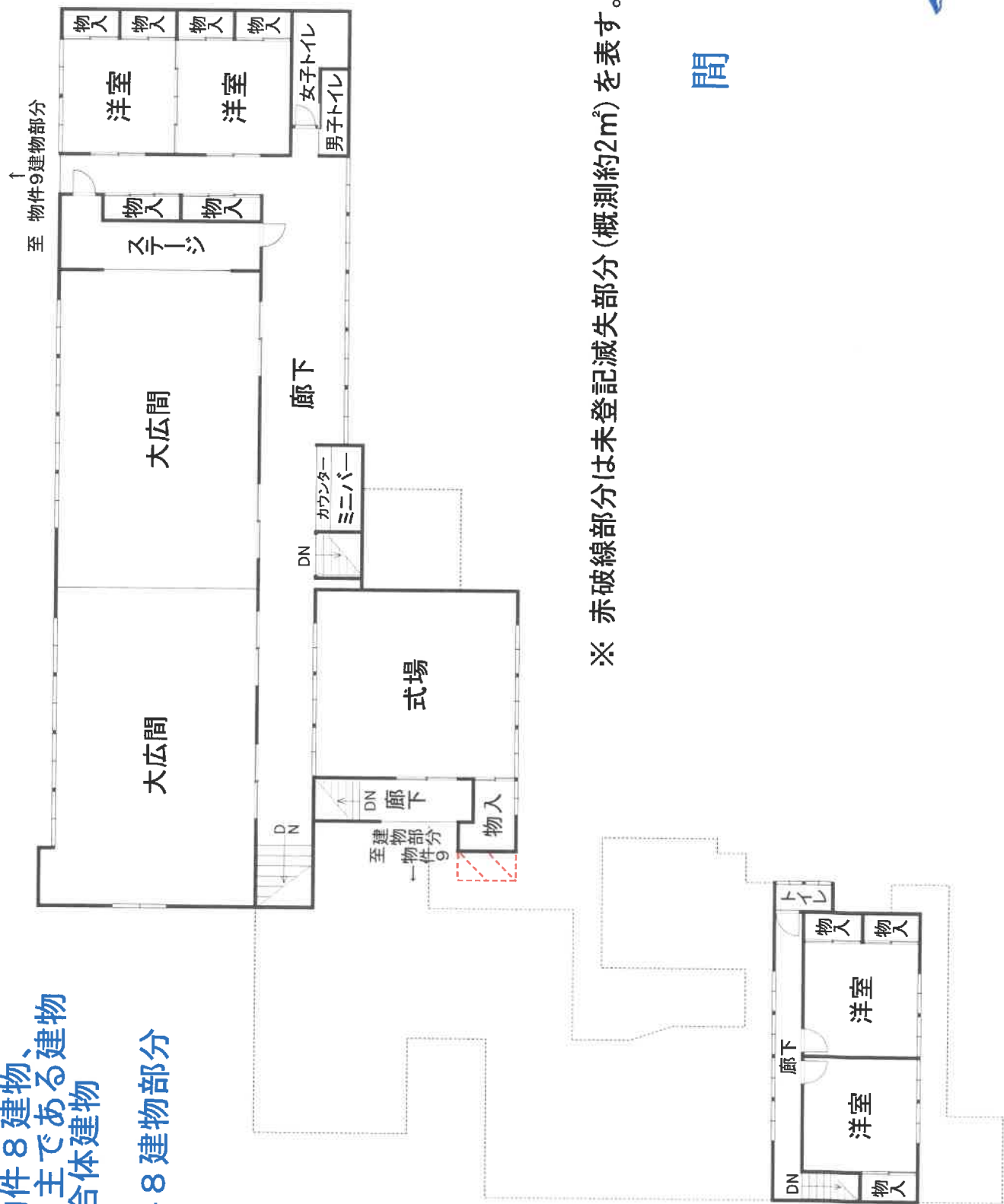
※1 赤色部分は未登記増築部分(概測約72㎡)を表す。
※2 赤破線部分は未登記減失部分(概測約24㎡)を表す。

間 取 図



物件8建物、
物件9主である建物
合体建物

物件8建物部分



※ 赤破線部分は未登記滅失部分(概測約2㎡)を表す。

間 取 図



物件8建物、
物件9主である建物
合体建物

物件9主である建物部分

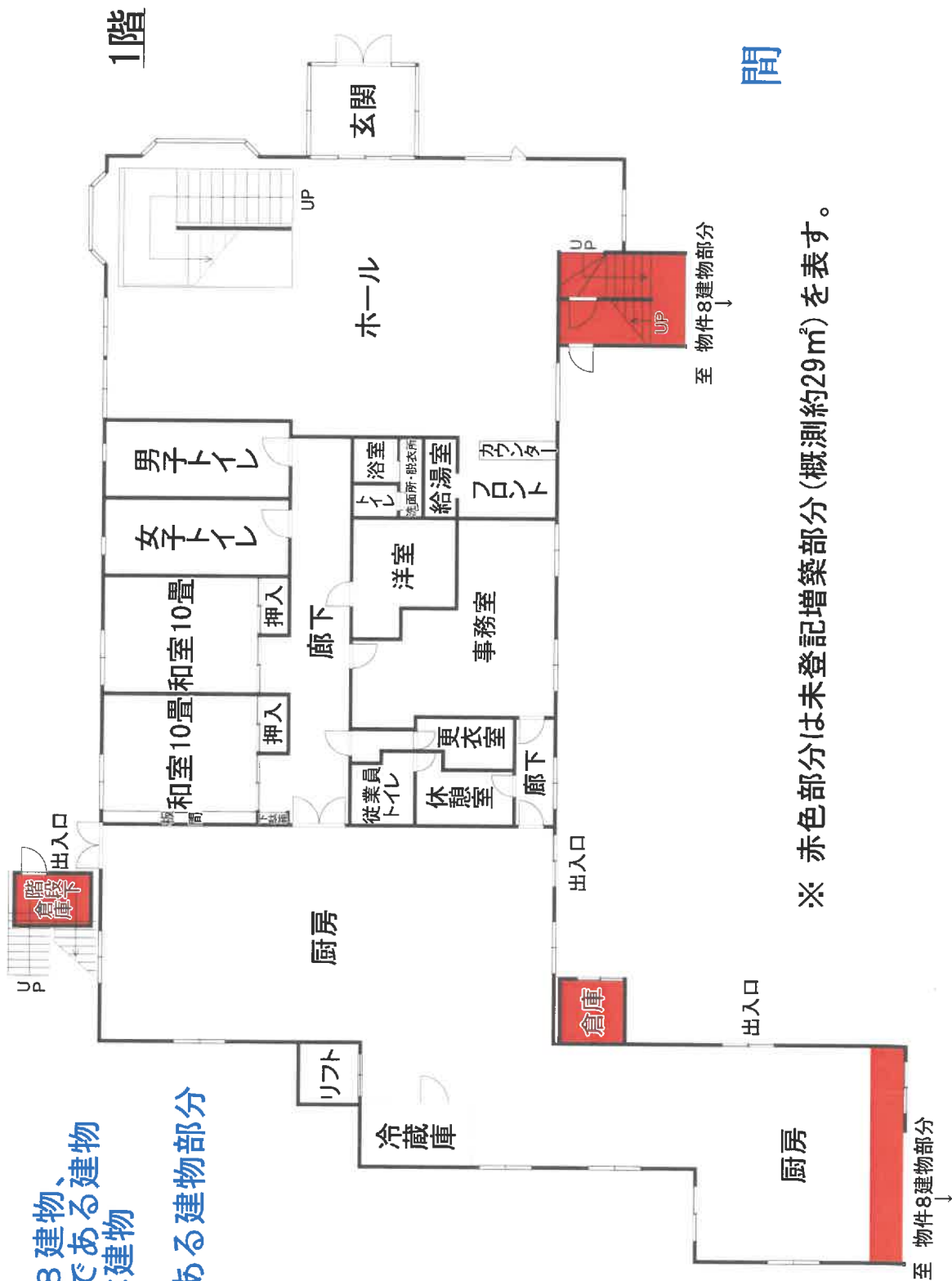
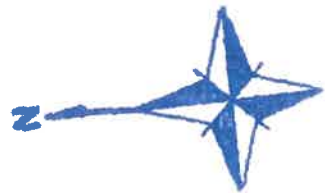


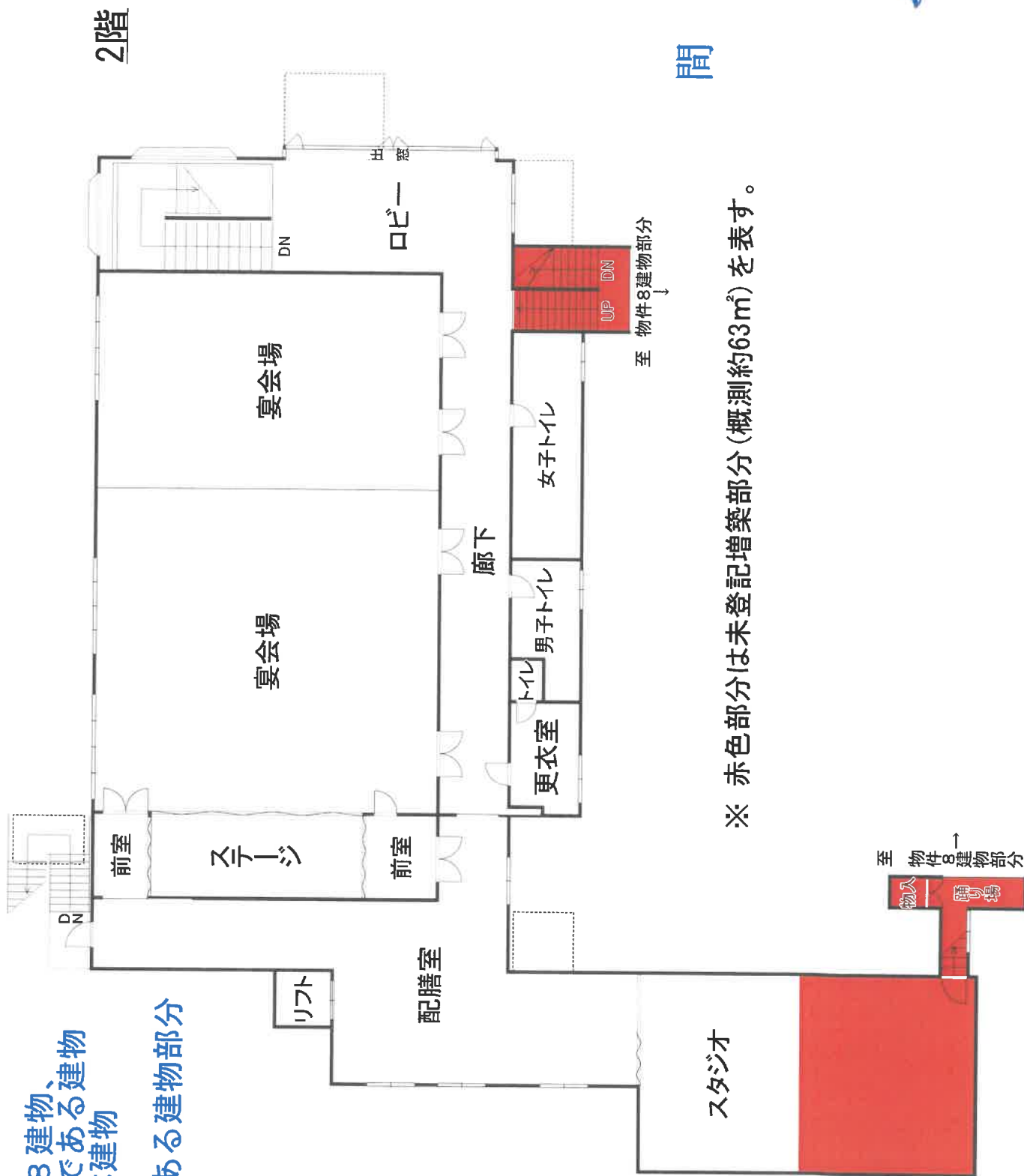
図
取
間



※ 赤色部分は未登記増築部分(概測約29㎡)を表す。

物件8建物、
物件9主である建物
合体建物

物件9主である建物部分

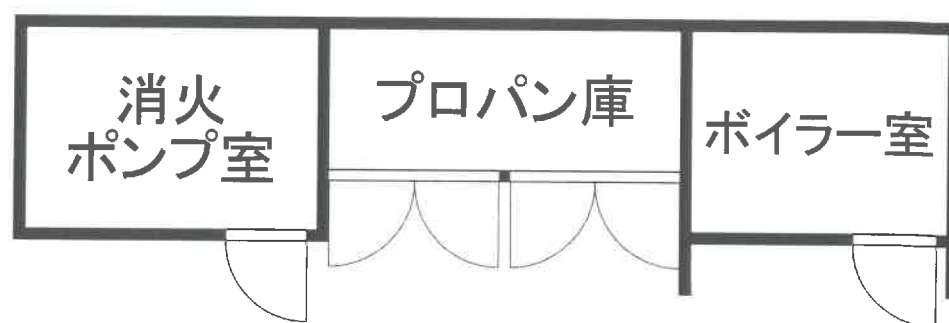


※ 赤色部分は未登記増築部分 (概測約63㎡) を表す。

図
取
間



合体前物件 9
未登記附属建物①



間 取 図





間 取 図

