

## 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）
7	310,000 248,000		62,000	14,983	0
備考					



## 物 件 目 録

7 所 在 小豆郡土庄町伊喜末字中須加1690番地1  
家屋 番号 1690番1の2  
種 類 居宅・車庫  
構 造 木・鉄骨造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 81.15平方メートル  
2階 35.27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 平 野 利江子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号7】

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7】

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7】

本件建物のために、その敷地（地番1690番1の一部、所有者亡E相続人ら）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

### 《 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

7 所 在 小豆郡土庄町伊喜末字中須加1690番地1  
家屋 番号 1690番1の2  
種 類 居宅・車庫  
構 造 木・鉄骨造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 81.15平方メートル  
2階 35.27平方メートル



令和6年(ケ)第24号  
令和6年8月23日受理  
令和6年11月8日提出



# 現況調査報告書

(物件7)

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

7 所 在 小豆郡土庄町伊喜末字中須加1690番地1  
家屋 番号 1690番1の2  
種 類 居宅・車庫  
構 造 木・鉄骨造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 81.15平方メートル  
2階 35.27平方メートル





不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	小豆郡土庄町伊喜末字中須加1690番1 (登記簿上の所在地番)
<b>建 物</b>	物件7
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 (B) 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者の占有権原については、「執行官の意見」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 <div style="margin-left: 100px;"> <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号  <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日 </div>
専用地 (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7関係)	
所 在	小豆郡土庄町伊喜末字中須加
地 番	1690番1
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	471.96平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約140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 (亡E相続人ら)
その他の事項 B	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> B(亡Aの妻) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和55年11月10日
最初の契約日	昭和55年11月10日
契約等期間	昭和55年11月10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 (亡E相続人ら) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (亡A相続財産) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input 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 type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input 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

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 (元所有者Aの妻)</p>	<p>1 私は本件物件7建物の元所有者亡Aの妻です。</p> <p>2 物件7建物は、亡Aが父親であるE所有土地の上に、昭和55年に建てたものです。以降Aと私が暮らしてきました。建物の底地に対する利用権原は、建築当初は親子の間の、父Eがなくなってからは親族間の、ことですから賃料とかのやり取りはなく、使用貸借関係だと理解しています。</p> <p>令和2年に夫Aが亡くなってからは、私が1人で暮らしています。</p> <p>3 夫Aが亡くなった後も私が物件7建物を利用していることについての権原については、亡A相続財産との間のことですが、私としては使用貸借関係がずっと続いているものと認識しています。ただ、今回競売の申立があり、第三者の所有となり退去を求められることになると、退去しなければならないことは分かっています。少し困っています。</p> <p>4 物件7建物は、相当に古くなっているのであちらこちら痛んでいます。特に北側の屋根が損傷しているのでブルーシートで覆っている状態です。2階部分の西側も雨漏りがあります。</p> <p>5 物件7建物の底地部分は、亡夫Aの祖父の時代には、芋の洗い場があった場所らしく、少し小さな池のような状態だったようです。その部分に蓋をして敷地にしているようです。そのため一部分は鉄骨造りになっています。</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枚目記載のとおり認めた。
  - 2 土庄町及び香川県小豆総合事務所での調査によると、本件物件7建物の敷地（目的外土地1690番1）は都市計画区域外に存在し、西側を幅員約13mの香川県道に、南東側を幅員約3.5mの土庄町道に、それぞれ接道している。
  - 3 物件7建物については、経年（築後約44年経過）劣化が見受けられる。床、壁及び天井には細かい損傷は散見される。2階部分西側天井は雨漏りが窺われる損傷箇所が見受けられた。
  - 4 物件7建物の底地である目的外土地（1690番1）には、物件7建物の外に、北側に目的外建物（家屋番号80番3と推測される）が存在しており、当該建物には亡**A**の弟である**C**が家族で居住している。  
物件7建物の北側に存在している合併浄化槽は、物件7建物専用の設備である。**C**の陳述によると、北側の未登記建物のトイレは汲み取り式で浄化槽には接続していないとのことであった。
  - 5 物件7建物の占有者**B**の占有権原については、**B**の陳述にもあるように、亡**A**相続財産との関係であり、従前の占有状態と何ら変化していないことからして、亡**A**相続財産から何らの請求もないとのことであることから、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6年8月27日(火) 12:00-12:20	小豆島町池田 香川県広域水道企業団小豆 ブロック統括センター	上水関係調査
令和6年8月27日(火) 13:00-13:30	物件所在地 (物件1~5)	接道外観等調査
令和6年8月27日(火) 13:40-14:10	物件所在地 (物件8~21)	接道外観等調査
令和6年8月27日(火) 14:30-14:50	物件所在地 (物件22, 23)	接道外観等調査
令和6年8月27日(火) 15:10-15:30	物件所在地 (物件7)	接道外観等調査
令和6年8月27日(火) 15:50-16:10	物件所在地 (物件24)	接道外観等調査
令和6年8月27日(火) 16:40-17:10	土庄町役場	公法上の規制等調査
令和6年9月3日(火) 14:00-15:30	物件所在地 (物件8~21)	立入調査 評価人同行
令和6年9月3日(火) 15:40-16:30	物件所在地 (物件1~5)	立入調査 評価人同行
令和6年9月5日(木) 9:00-10:00	物件所在地 (物件1~5)	立入調査 評価人同行
令和6年9月5日(木) 10:20-11:10	物件所在地 (物件22, 23)	立入調査 評価人同行
令和6年9月5日(木) 11:30-12:30	物件所在地 (物件6)	立入調査 評価人同行

令和6年9月5日(木) 13:30-14:00	土庄町淵崎 香川県小豆総合事務所	公法上の規制等調査
令和6年10月9日(水) 10:10-11:00	物件所在地 (物件7)	立入調査(占有者立会, 事情聴取) 評価人同行 Cから事情聴取
令和6年10月9日(水) 11:30-12:10	物件所在地 (物件24)	立入調査 評価人同行
令和6年10月9日(水) 16:00-16:20	香川県庁	香川県森林・林業政策課で事情聴取
令和6年11月7日(木) 9:00-9:30	物件所在地 (物件7)	C, Bから事情聴取
令和6年11月7日(木) 9:50-10:30	物件所在地 (物件8~21)	立入調査, 最終確認
令和6年11月7日(木) 10:40-11:10	物件所在地 (物件1~5)	立入調査, 最終確認
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 9月 5日 物件1~5, 6, 22, 23土地が雑木(特に野バラ)で侵入が困難であったので, 雑木伐採のために補助者を依頼し, 補助者の雑木駆除をさせて土地内の立入調査をした。</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 = 1 / 200

令和 6年(ケ)第 24号

1687-1



1691-1

目的外土地

1692-4

1687-8

目的外建物  
(家屋番号80番3と推測される)  
※航空写真等による概略位置

幅員約13m  
(うち約2.5m 接面歩道)  
県道(屋形崎小江洲崎線)  
(都市計画区域外)

歩道  
約2.5m 幅

1690-1

道

浄化槽  
(物件7建物用)

物件7  
建物

約3.5m幅員  
舗装町道  
(伊喜末長浜線)  
(都市計画区域外)

1690-2

1692-1

1694-2

1692-5

1692-3

※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。

道

1702-6

1702-5

1702-4

1702-2

写真撮影位置・方向

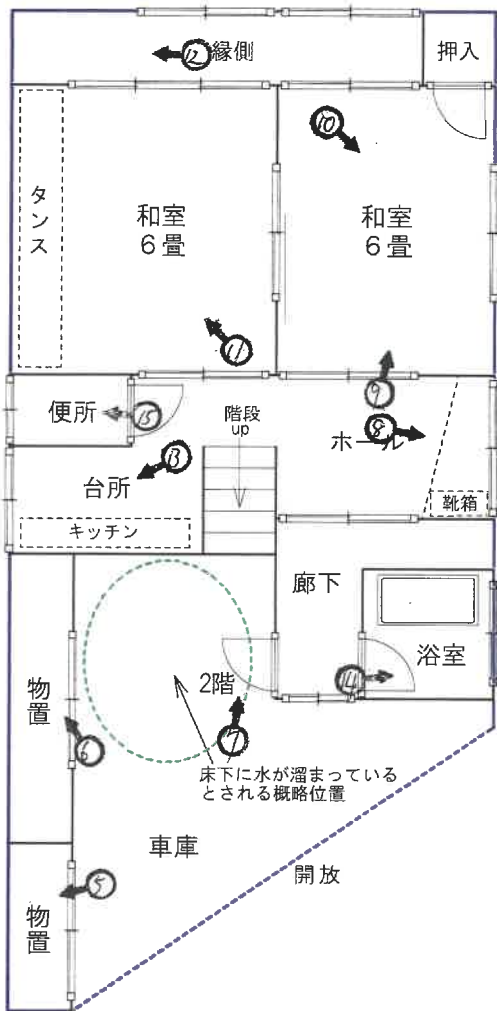
( 8 枚目)

# 建物間取図（概略）

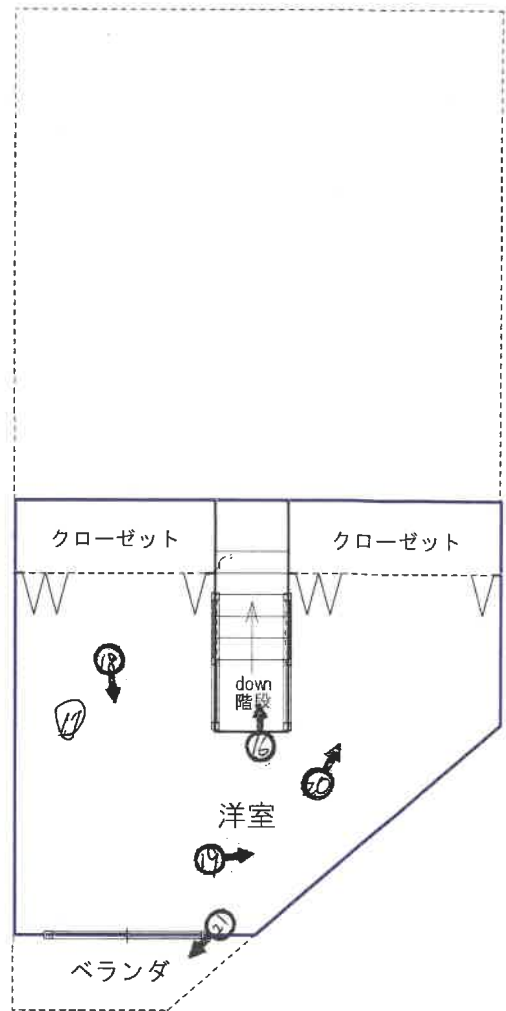
令和 6（ケ）第 24号  
物件7



1階



2階



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

S = 1 / 100

( 9 枚目 )

写真撮影位置・方向



1



受命物件の状況

2



物件7

目的外土地1690番1

目的外土地1690番1（敷地）南東側境界付近の状況

土庄町道



4



物件7建物西側北寄り部分の屋根の損傷（ブルーシートを被せて応急処理）状況

5



物件7建物1階車庫西端物置（南側）の状況

6



物件7建物1階車庫西端物置（北側）の状況



7



物件7建物1階車庫部分の床下に水が溜まっているとされる箇所の東端の蓋（鉄板）の状況

8



物件7建物の1階玄関付近の状況

9



物件7建物の1階東側和室の状況

10



物件7建物の1階東側和室の状況

1 1



物件 7 建物の 1 階西側和室の状況

1 2



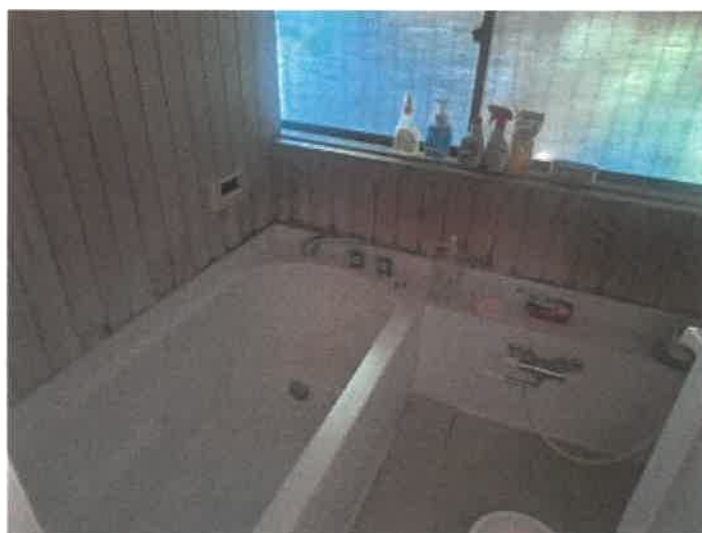
物件 7 建物の 1 階西側和室北側の縁側の状況

1 3



物件 7 建物の 1 階台所の状況

1 4



物件 7 建物の 1 階浴室の状況

1 5



物件7建物の1階トイレの状況

1 6



物件7建物の階段の状況

( 17 枚目)



17



物件7建物の2階洋室西側天井の雨漏りの状況

18



物件7建物の2階洋室南側の状況

19



物件7建物の2階洋室東側の状況

20



物件7建物の2階洋室東側の状況

21



物件7建物の2階ベランダの状況

令和6年(ケ)第24号  
令和6年10月9日現地調査  
令和6年11月8日評価

高松地方裁判所 御中

# 評 価 書

(物件7)

評価人 不動産鑑定士

鈴木裕司

## 第1 評価額

評 価 額
金 310,000 円

上記評価額は、目的外土地の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	種類	所在等	登 記	現況
7	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	小豆郡土庄町伊喜末字中須加 1690番地1 1690番1の2 居宅・車庫 木・鉄骨造瓦葺2階建 81.15 m <sup>2</sup> 35.27 m <sup>2</sup> 延： 116.42 m <sup>2</sup>	同左
番号	特 記 事 項			
7	物件7 建物は目的外土地（地番1690-1）上に所在している。			

## 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（目的外土地(地番1690-1)）

位 置・交 通	小豆島オーリーブバス伊喜末バス停に至近 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	対象物件は、土庄町伊喜末地区にあって、県道（尾形崎小江湊崎線）沿線に、農家住宅、一般住宅、農地等が散在する地域に存する。
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 : 都市計画区域外 用途地域 : — 建ぺい率 : — 容積率 : — 防火規制 : — その他の規制 : —
画 地 条 件	【物件7建物が所在する目的外土地（地番1690-1）】 面積 : 471.96 m <sup>2</sup> 間口 : 約34m 奥行 : 約18m 形状 : 略台形地 地勢 : 概ね略平坦
接面道路の状況	・物件7建物が所在する目的外土地(地番1690-1)は、西側で幅員約13mの香川県道（屋形崎小江湊崎線）、南東側で土庄町道（伊喜末長浜線）に略等高接面。 なお、都市計画区域外に存するため、いずれの接面道路にも建築基準法の規定は適用されない。
土地の利用状況 及び隣地の状況等	・物件7建物が所在する目的外土地（地番1690-1）には、物件7建物のほかに、北側で目的外建物（家屋番号80番3と推測される）が存在する。 ・物件7建物の北側に設置されている合併浄化槽は、物件7建物専用の設備である。 ・建物占有者の陳述によれば、当該目的外土地はかつて、小さな池のような状態であり、そこに蓋をして敷地に行っているとのこと。 (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) ・周囲は戸建住宅、農地等
供給処理施設	上水道 : 有 (南東側接面する町道に私設管が敷設されている。) ガス配管 : 無 公共下水道 : 無
特 記 事 項	・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史料される。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7

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 : 昭和55年11月10日 新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約44年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了状態
仕 様	構 造 : 木・鉄骨造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : リシン吹付ほか 内 壁 : クロス、砂壁、合板ほか 天 井 : クロス、合板ほか 床 : フローリング、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・車庫 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	劣 (経年劣化が認められ、床・壁・天井には細かい損傷が散見される。2階の西側部分の天井には雨漏りが窺われる損傷箇所がある)
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物所有者以外の者が本建物を住居として使用している。</li> <li>・目的外土地 (地番1690-1) に対する土地利用権については、次のとおり                         <ul style="list-style-type: none"> <li>占有権原 : 使用借権</li> <li>占有開始時期 : 昭和55年11月10日</li> <li>当初契約日 : 昭和55年11月10日</li> <li>当初契約期間 : 期間の定めなし</li> <li>土地利用権の及ぶ範囲 : 目的外土地の南西側一部と推察 (概測約140㎡程度)</li> </ul> </li> </ul> (以上、詳細は現況調査報告書のとおり)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備については、使用可能かどうかは不明である。</li> <li>・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。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地等価格（目的外土地(地番1690-1)）

目的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	16,800	0.90	471.96	-	7,136,000

(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）

地価調査・基準地 土庄（県）- 1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & & \\ 12,200 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times & 100/100 \times & 100/72 & \div & & & 16,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：

街路条件（系統・連続性等）	△10
環境条件（周辺利用）	△20
(相乗積)	△28

イ 個別格差：

目的外土地

形状	△3
角地	+3
一部水溜まり	△10
(相乗積)	△10

ウ 地 積： 公簿数量を採用

エ 建付減価： 考慮せず



(2) 建物価格 (物件7)

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
7	150,000	116.42	0.03	524,000

(千円未満四捨五入)

ウ 現価率

物件7建物については、経済的残存耐用年数はほぼ満了しているが、現況での使用可能性を考慮し、残存価値について査定。

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
目的外土地	7,136,000	0.1 使用借権	214,000 ※

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権等割合

物件7 建物の土地利用権等を使用借権 (土地利用権等割合は10%) と判定し、その範囲は目的外土地 (地番1690-1) の南西側約140m<sup>2</sup>の範囲 (全体の約30%) と判断した。  
※1

【物件7 建物の土地利用権等】

建付地価格                      利用権の及ぶ範囲                      土地利用権等割合  
7,136,000円                      × 約0.3                      × 0.1                      ≒ 214,000円 ※

(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
7	524,000	+214,000	1.0	0.7	0.6	310,000

(万円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正 ー

エ 市場性修正 都市計画区域外に所在すること、対抗力のない敷地利用権  
付き建物であることに伴う市場性の減退を考慮 △30

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

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格等

番 号 : 土庄(県)ー1  
所 在 : 小豆郡土庄町伊喜末字宮ノ下1775番4  
価 格 : 12,200 円/㎡  
位 置 : オリーブバス 馬場崎バス停の北方約300m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 401 ㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 東4.5m町道  
都市計画区分 : 都市計画区域外  
用途 指 定 等 : ー  
地域 の 概 要 : 県道背後で農家住宅のほか、農地も見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

物件7 676,350 円  
393,948 円

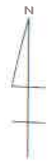
※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とはその性質上異なる額である。

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写、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



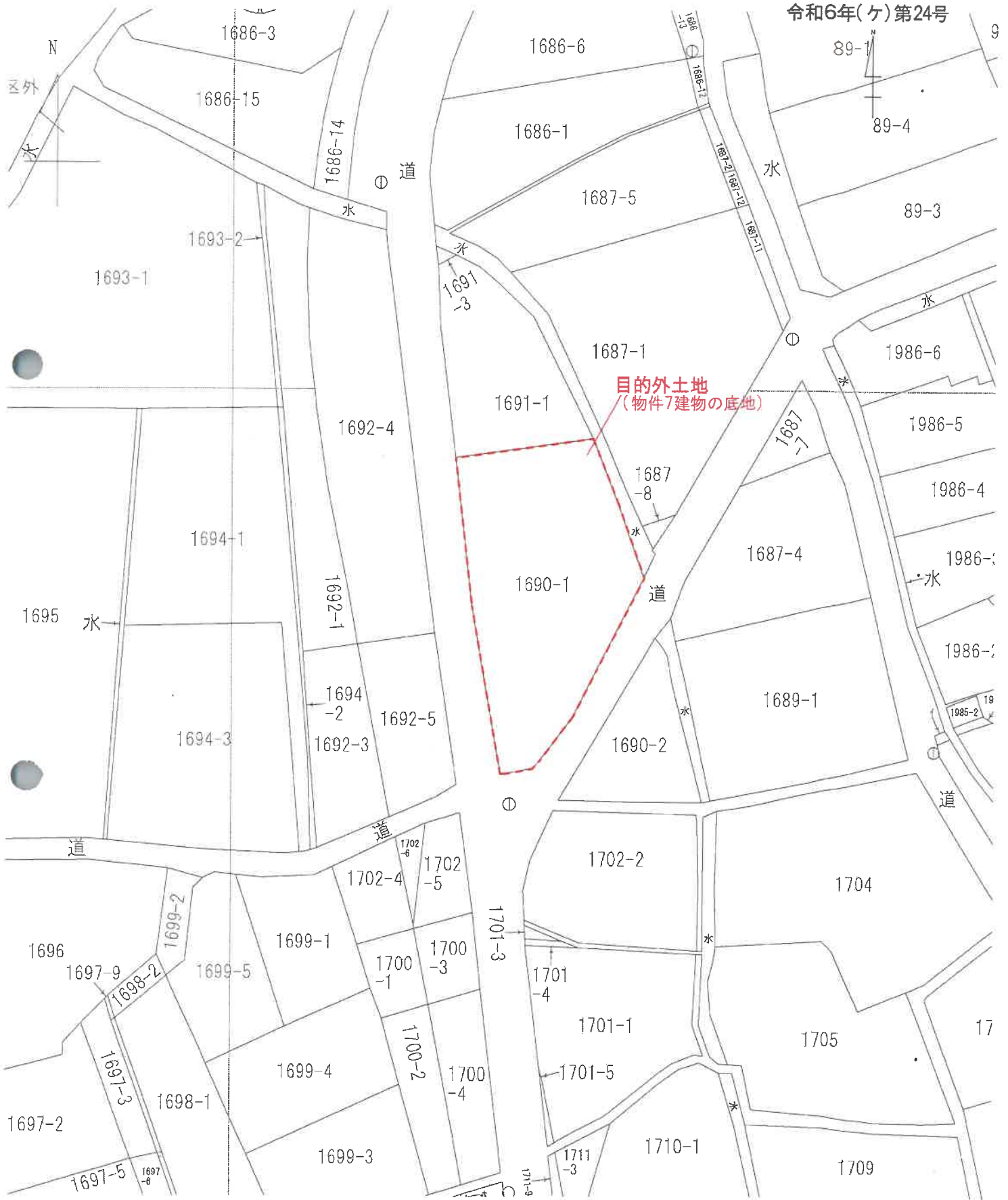
対象物件  
(建物)

土庄(県)一

1/25,000  
土庄町役場「土庄町全図」



公 図 写  
法第14条第1項  
令和6年(ケ)第24号



各階平面図

建築物各階平面図

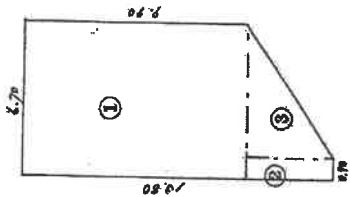
家屋番号 第1690番1の2

建物の所在 小豆郡土庄町伊喜末字中須加1番1990番地1

物件7建物

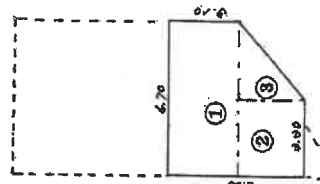
0014179

1階

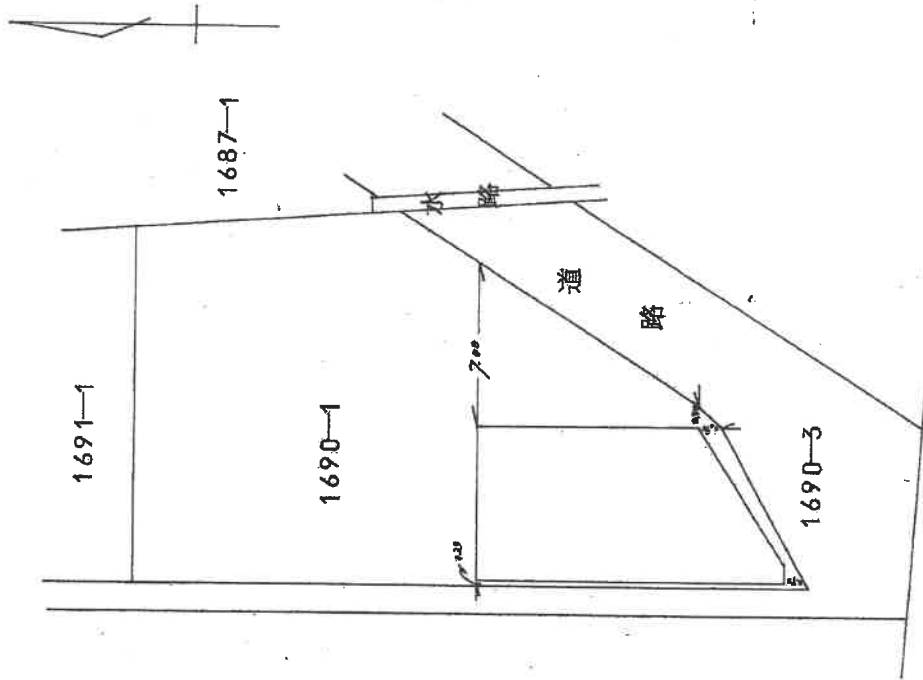


- ① 6.70X 9.90 = 66.3300
  - ② 0.90X 3.90 = 3.5100
  - ③ 5.80X 3.90 ÷ 2 = 11.3100
- 計 81.1500  
床面積 81.15㎡

2階



- ① 6.70X 3.10 = 20.7700
  - ② 2.90X 3.30 = 9.5700
  - ③ 3.40X 2.90 ÷ 2 = 4.9300
- 計 35.2700  
床面積 35.27㎡



(附録八号十四・五)

昭和57年6月22日登記

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)

※B4判をA4判に縮小。

土地建物位置関係図 (概略)

S = 1 / 200

令和 6年(ケ)第 24号

1687-1



1691-1

目的外土地

1692-4

1687-8

目的外建物

(家屋番号80番3と推測される)  
※航空写真等による概略位置

水

幅員約13m  
(うち約2.5m接面歩道)  
県道(屋形崎小江洲崎線)  
(都市計画区域外)

歩道  
約2.5m幅

1690-1

道

浄化槽  
(物件7建物用)

物件7  
建物

約3.5m幅員  
舗装町道  
(伊喜末長浜線)  
(都市計画区域外)

水

1694-2

1692-5

1692-3

1690-2

道

※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。

1702-6

1702-5

1702-4

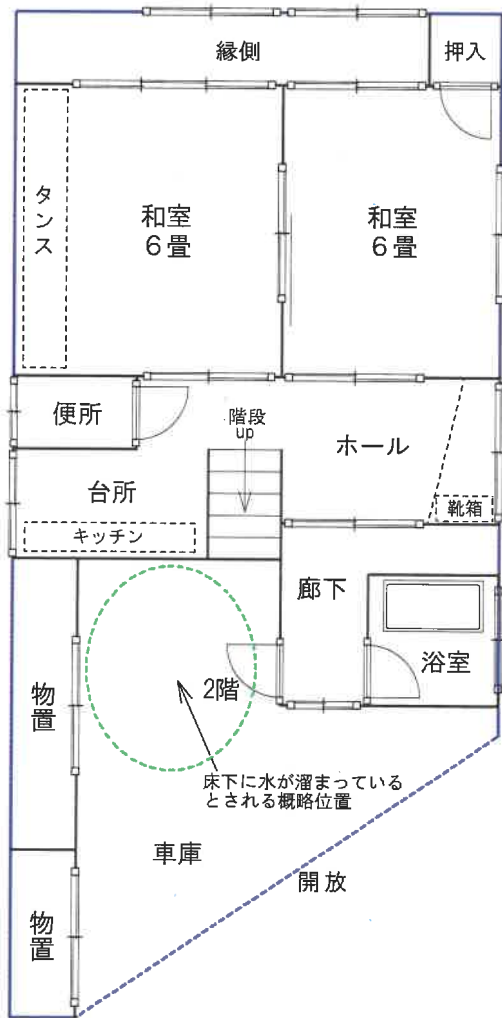
1702-2

# 建物間取図（概略）

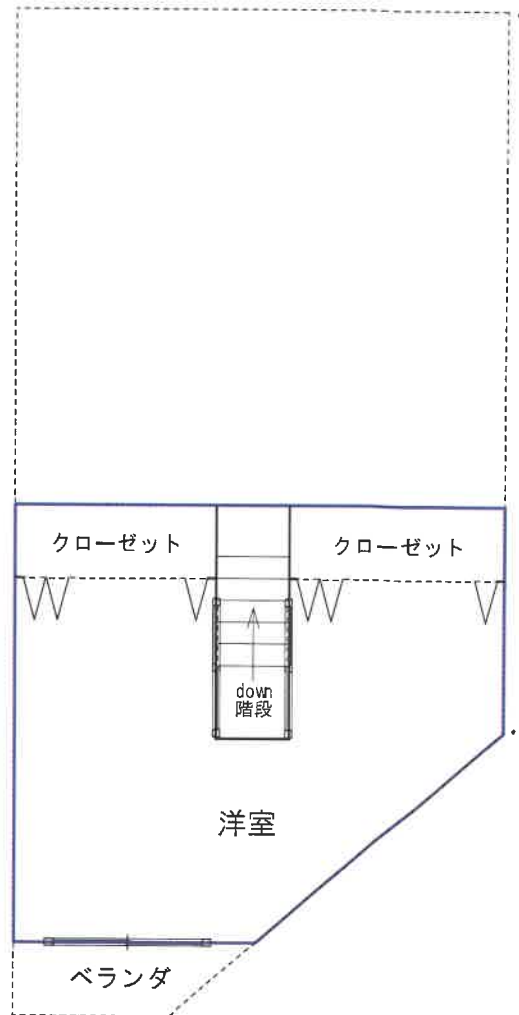
令和 6（ケ）第 24号  
物件7



1階



2階



※概略図であり、現況と相違する場合があります。

S = 1 / 100