

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 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 5 月 16 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 23 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 28 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 6 月 11 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 5 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 4 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 4 月 25 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 | 高松市宮脇町二丁目 |
| | 地 番 | 994番103 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 217.91平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---|
| 2 | 所 在 | 高松市宮脇町二丁目994番地103 |
| | 家屋 番号 | 994番103 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.82平方メートル
2階 105.45平方メートル
3階 92.18平方メートル
4階 38.50平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月19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】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

Aが占有している。同人の最先の賃借権は、正常なものとは認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番994番108)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 | 高松市宮脇町二丁目 |
| | 地 番 | 994番103 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 217.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市宮脇町二丁目994番地103 |
| | 家屋 番号 | 994番103 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.82平方メートル
2階 105.45平方メートル
3階 92.18平方メートル
4階 38.50平方メートル |



令和6年(ケ)第88号
令和7年1月16日受理
令和7年2月10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 高松市宮脇町二丁目
 - 地 番 994番103
 - 地 目 宅地
 - 地 積 217.91平方メートル

- 2 所 在 高松市宮脇町二丁目994番地103
 - 家屋 番号 994番103
 - 種 類 居宅
 - 構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根4階建
 - 床 面 積
 - 1階 95.82平方メートル
 - 2階 105.45平方メートル
 - 3階 92.18平方メートル
 - 4階 38.50平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高松市宮脇町二丁目31番6号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（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2		
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： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者A 上記の者が本建物を 居宅 として占有している ☒ 「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 [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 年 月 日		
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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成3年3月3日	
最初の	契約日	平成3年3月3日	
契約等	期間	平成3年3月3日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	平成 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金34,000円(毎 限り 分支払) □前払 (分 円) ■相殺(毎月 所有者への貸付金と相殺 分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		賃料は特別代理人に確認した。賃貸借契約書は存在しないようである。	
執行官の意見		□上記のとおり ■下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	
賃貸借の期間、更新の種別については不明である。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A(占有者)	1 私は本件物件の所有者（有限会社グッドウイル（以下「会社」という。））の元代表者です。本件物件には、建築当初から居住しています。本件建物は、私と家族の住居でもあり、会社関係の取引先の担当者を宿泊させるゲストルームやリビングなど会社関係の接待のためにも使用していました。今も1階納戸には、会社関係の物が置いてあります。 2 私が居住するについて、会社と賃貸借契約を締結し、家賃を8万円から9万円程度支払っていました。賃貸借契約書は作成したと思いますが、今は手元にはありません。また、10年くらい前に、家賃を3万円程度にしてもらい、私の会社への貸付金と相殺してもらっています。 3 本件物件の水道についてですが、団地（グリーンハイツ宮脇）の公園に受水槽があり、それをさらに上部にある給水槽に汲み上げ、そこから各戸に水道管を引いています。メーターは各戸別に設置しており、水道代は高松市に支払っています。ご近所15軒くらいが構成員である組織が給水槽の維持管理をしており、構成員が年間約2万円程度を管理費として支払っています。なお、下水道料は通常どおり高松市に支払っています。 また、風呂等はLPガスですが、これも団地の公園にガスの集合タンクがあり、そこから各戸が引き込みをしており、各戸に個別のメーターが設置されています。 4 付近の道路については、本件物件付近を開発した業者からは何らの説明もありませんでした。ただ、舗装を修繕した際に各戸に負担金が発生する旨説明されたと思います。実際に過去に修繕費を負担した記憶があります。 5 物件2建物の不具合は、2階洗面所とトイレの間の給水管が地震の際に少し歪んだようで、水漏れがしますので、2階のトイレは基本的には使用していません。洗面所とトイレの間はコンクリートで固めているため、その下の給水管を修理するためには、はつりが必要になります。外のプールの給水も現在使用できません。屋上の屋根は鉄板を敷き、コンクリートで固め、周囲を防水シートで覆っているのですが、業者が屋上に上がって作業をした際に、3箇所防水シートを破損させたらしく、4階和室の両方と3階リビングの天井の、それぞれ一部分に雨漏り跡が残っています。屋上で雨漏りの修繕をするには、足場を組んで行う必要があることから相当の費用がかかると言われました。現在は自分で応急措置をしましたので、雨漏りはありません。また、地震があった際に、1階ゲストルームのコンクリート壁にクラックが入っています。 6 物件1の土地と南側の隣地（994-108）の境界については、私が土地を購入する際に販売業者から説明を受けたのは、ブロック塀の南端が境界だとのことでしたが、そのとき既に、ブロック塀の中央部にフェンスが設置されており、隣地の所有者はその位置が境界だと認識しているようです。ただ、境界について、隣地の所有者と直接話をしたことはありません。

(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枚目記載のとおりであると認めた。
- 2 本件物件の状況は、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、物件1は非線引都市計画区域内に存在し、高松市の道路台帳によると北東側を幅員約4.5mの高松市道（建築基準法42条1項1号道路）に接道しているようになっている。しかしながら、公図上は当該高松市道を構成している目的外土地994番87（公衆用道路、所有者：農林水産省）と本件物件1土地の間には、目的外土地994番89及び994番124が存在している。高松市都市整備局道路管理課での調査では、「道路境界確定作業を実施しないと、道路認定をしている範囲に、目的外土地994番89及び994番124が含まれているか否かは明確ではないことから、あくまでも含まれていると推定している状態で、断定は出来かねます。」とのことであった。
 目的外土地994番89及び994番124が高松市道に含まれていないものとして検討を加えると、目的外土地994番89は建築基準法上の公衆用道路（建築基準法42条1項2号（開発道路））となっており、高松市都市整備局建築指導課での調査では、「開発道路と建築基準法42条1項1号道路が一体となっている状況であるのであれば、当該道路と2m以上接面している土地は接道要件を充足していると言える。」とのことであった。本件物件1土地北西側部分は、地積測量図によると開発道路と建築基準法42条1項1号道路が一体となっている公衆用道路に4m程度接道していることが認められることから、接道要件は充足されているものと認められる。
- 4 物件1と周囲の土地との境界は、南側を除きほぼ明らかである。縮尺入りの地図に準ずる図面及び地籍測量図は存在する。南側の境界については、関係人の陳述等にあるとおり、隣地所有者との間で争いがある可能性がある。
- 5 前面道路等については、農林水産省所有の公衆用道路のほか、本件物件付近の開発業者である高松観光開発株式会社所有の公衆用道路もある。近隣住民の話では、高松観光開発株式会社から道路の使用について説明を受けたことはない、将来高松市の所有としてもらう予定であるとのことであった。
 高松観光開発株式会社は、商業登記の閉鎖事項全部証明書によると、高松地方裁判所において破産手続の異時廃止を受けており、現段階では所有する財産を清算するという範囲で観念的に存続しているという状態にある。そのため、今回の件について確認することはできなかったが、近隣住民の話によると住民の通行には支障はないとのことであった。ただ、道路の破損等の修繕等では費用負担の可能性は考えられる。
- 6 占有者A及び近隣住民によると、受水槽からさらに上部に汲み上げる給水槽が存在し、そこから各戸へ水道管が引かれているようである。企業団への水道代の支払いのほか、集合給水槽の維持管理のために年間約2万円程度の負担があるとのことであった。下水管については、各戸から下部にある下水管に繋いでいるとのことであり、上水料金とともに企業団に支払いがされているとのことであった。また、グリーンハイツ宮脇の構成員からなる組織が、給水槽の管理費の徴収等も担当しており、その世話役が輪番制となっているようである。なお、LPガスの利用についても集合タンクから各戸が引き込みをしている仕様となっているようである。買受人は、当該組織への加入が必要となる可能性があると思料される。
- 7 物件2の建物については、経年（築後約34年経過）劣化が認められる。1階ゲストルームのコンクリート壁には、何箇所かクラックが見受けられる。また、物件2東側階段から見た状況では、2階東側外壁にクラックが見受けられた。また、現在はAにより応急措置がされており、雨漏りはしていないようであるが、4階和室の両方と3階リビングの天井に、それぞれ一部分、雨漏り跡が残っているとのことである。
- 8 関係人の陳述等にあるとおり、2階洗面所付近の給水管の修理や屋上の防水工事をするとなれば、相当の費用がかかるものと想定される。
- 9 物件2について、占有者Aの主張では、占有権原は賃貸借であるとのことであるが、会社所有の建物(居宅)を当該会社の代表者が賃借しているという特殊な関係性の上に成り立っているということ、

(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

賃料は代表者が会社に貸し付けている金員と相殺されているという特殊な関係性にあること、賃料が34,000円と、物件2建物の規模及び程度、並びに近隣賃貸借物件の賃料との比較からすると極端に低額であること等から、占有者Aの主張する賃貸借は正常な賃貸借とはいえないものと思料する。

※ 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20日(月) 13:30ー13:40	高松法務局	周辺土地調査等
令和7年1月20日(月) 14:35ー14:50	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20日(月) 14:55ー15:05	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年1月20日(月) 16:00ー16:15	物件所在地	物件確認、写真撮影、接道外観等調査
令和7年1月27日(月) 10:00ー11:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
令和7年2月4日(火) 16:45ー16:55	当庁	占有者Aから聴取(電話)
令和7年2月5日(水) 10:05ー10:25	当庁	占有者Aから聴取(電話)
令和7年2月5日(水) 13:40ー13:50	当庁	特別代理人Bから聴取(電話)
令和7年2月5日(水) 15:05ー15:25	高松市役所	占有者調査(住民票調査)
令和7年2月5日(水) 15:40ー16:10	物件所在地付近	近隣住民から聴取(道路調査、給水槽調査等)
令和7年2月6日(木) 15:30ー16:10	高松市役所	道路調査等

(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

土地建物位置関係図（概略）



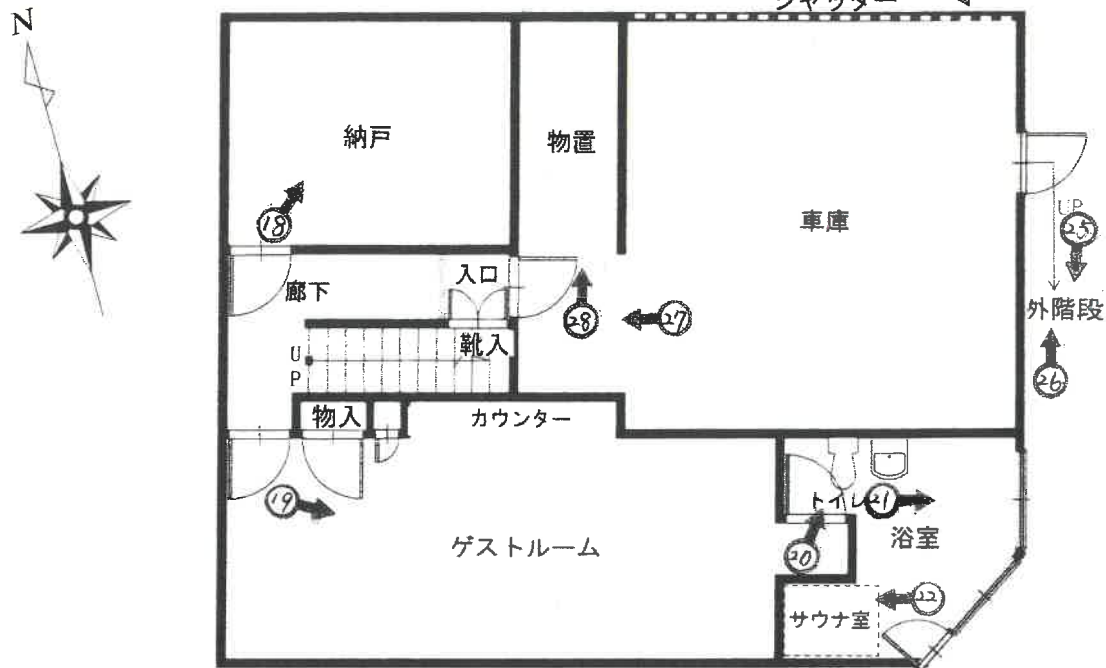
(注) 概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

(S=1:250)

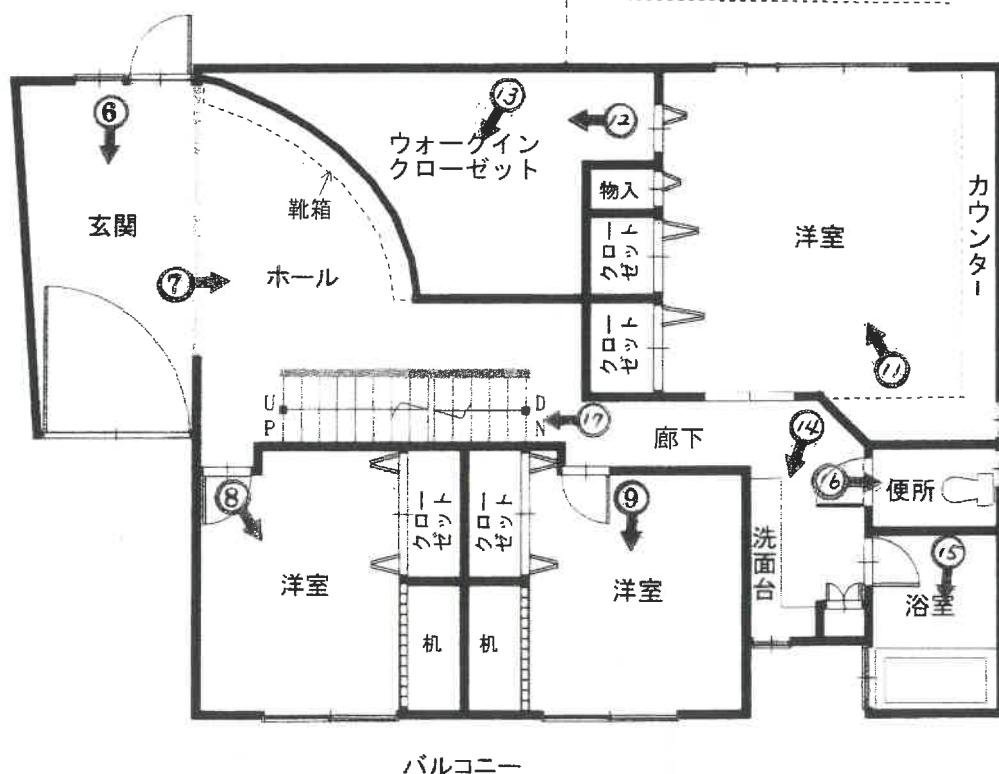
←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図（概略） 物件 2

1 階部分



2 階部分

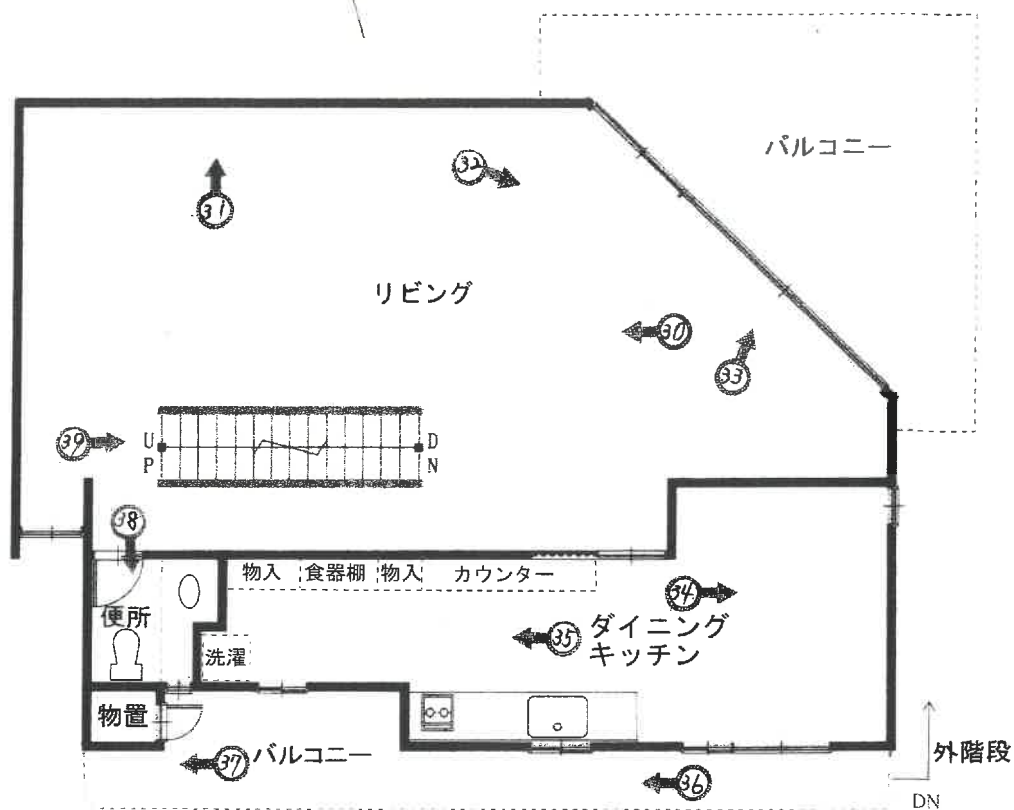


(注) 概略図であり現況と相違する場合がある。 (S=1:100)

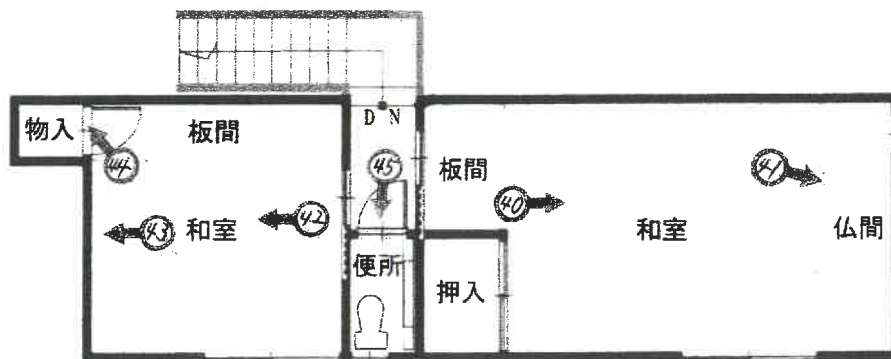
写真撮影位置・方向

建物間取図（概略） 物件 2

3階部分



4階部分



(注) 概略図であり現況と相違する場合がある。

(S=1:100)

写真撮影位置・方向

1



本件物件の外観

2



本件物件の北東側の状況

3



前面道路の状況

4



物件2 2階玄関付近の状況

5



物件2 2階玄関ポーチ東側の状況

6



物件2 2階玄関内の状況

7



物件2 2階玄関ホールの状況

8



物件2 2階南西側洋室の状況

9



物件2 2階南東側洋室の状況

10



物件2 2階バルコニー付近の状況
(南側隣地との境界付近)

11



物件 2 2階東側洋室の状況

12



物件 2 2階ウォークインクローゼットの状況

13



物件2 2階ウォークインクローゼット奥の状況

14



物件2 2階洗面所の状況

15



物件2 2階浴室の状況

16



物件2 2階トイレの状況

17



物件 2 1 階への階段の状況

18



物件 2 1 階納戸の状況

19



物件 2 1 階南側洋室（ゲストルーム）の状況

20



物件 2 1 階南側洋室奥のトイレ・洗面台の状況

21



物件 2 1 階南側洋室奥の浴室の状況

22



物件 2 1 階南側洋室奥のサウナ室の状況

23



物件2 1階車庫の状況

24



物件2 1階車庫内東側の状況

25



物件2 1階車庫東側扉外の外階段の状況

26



物件2 2階東側外壁のクラックの状況

27



物件 2 1 階車庫西側扉付近の状況

28



物件 2 1 階車庫西側の物置の状況

29



物件2 1階車庫のシャッターの状況

30



物件2 3階リビングの状況

31



物件2 3階リビング天井の雨漏り跡の状況

32



物件2 3階リビング北東側の状況

33



物件2 3階リビング北東側バルコニーの状況

34



物件2 3階ダイニングの状況

35



物件2 3階キッチンの状況

36



物件2 3階バルコニーの状況

37



物件2 3階バルコニー西側の物置の状況

38



物件2 3階トイレ・手洗場の状況

39



物件2 4階への階段の状況

40



物件2 4階東側和室の状況

41



物件 2 4階東側和室の雨漏り跡の状況

42



物件 2 4階西側和室の状況

43



物件 2 4階西側和室の雨漏り跡の状況

44



物件 2 4階西側和室奥の扉内の状況



物件 2 4階トイレ・手洗場の状況

令和6年 (ケ) 第88号
令和7年 1月27日 現地調査
令和7年 2月 1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 16,770,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9,140,000円
物件 2 (建物)	金 7,630,000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 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	高松市宮脇町二丁目 994番103 宅地 217.91㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高松市宮脇町二丁目994番地103 994番103 居宅 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根4階建 1階 95.82㎡ 2階 105.45㎡ 3階 92.18㎡ 4階 38.50㎡	同左
番号	特記事項		
1	物件1土地と周囲の隣地との境界は、南側隣地（地番994番108）を除きほぼ明らかである。南側隣地との境界は、隣地所有者との間で争いがある可能性がある。		

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	J R 高徳線「栗林公園北口」駅の西方約 7 3 0 m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象物件は峰山の北東山麓付近に所在する住宅地域である。近隣地域は昭和 6 0 年頃に開発された分譲住宅団地であり一般戸建住宅が建ち並び、閑静な居住環境を整えている。	
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	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 6 0 % 2 0 0 % － －
画地条件	面積：2 1 7 . 9 1 m ² （公簿地積） 間口：約 1 5 . 5 m 奥行：約 1 5 m 形状：ほぼ整形 地勢：平坦地	
接面道路の状況	北側：幅員約 4 . 5 m 舗装市道（宮脇町 3 5 号線、建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路）に接面する。当該市道は西方へ上り傾斜となっており、接道部分は傾斜面に合わせた形でほぼ等高に接道する。 なお、地番 9 9 4 番 8 9（建築基準法 4 2 条 1 項 2 号）との接道部分を合わせて建築基準法の接道要件を充足している可能性がある。詳細については「現況調査報告書」を参照されたい。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件 1（土地）は物件 2（建物）の敷地として利用されている。 ・隣地の状況は、一般戸建住宅の敷地及び公衆用道路である。	
供給処理施設	上水道：有（下記「特記事項」を参照） ガス配管：無（下記「特記事項」を参照） 下水道：無（下記「特記事項」を参照）	
特記事項	・接面道路等については、農水省所有の公衆用道路のほか、土地開発業者所有の土地も含まれるが、詳細については「現況調査報告書」を参照されたい。 ・供給処理施設については、上水道、ガス配管、下水道のいずれも物件 1 土地の属する団地（グリーンハイツ宮脇）の構成員からなる組織により共同利用されており、各供給主体と直接契約をしていない。詳細については、「現況調査報告書」を参照されたい。 ・埋蔵文化財の有無： 高松市役所文化財課への照会結果によれば、文化財保護法に規定される周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ・土壌汚染の可能性： 旧住宅地図、登記等による地歴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。 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（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3年3月3日新築 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：約6年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート・鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：板張り等 内 壁：ボード、コンクリート、砂壁 天 井：ボード、敷目張り等 床：石目タイル、カーペット、Pタイル、フローリング、畳等 設 備：電気設備、給排水設備（受水槽あり）、衛生設備等 その他：1階浴室内にサウナ室あり。
床面積（現況）	延床面積：331.95㎡ 1階 95.82㎡、2階 105.45㎡ 3階 92.18㎡、4階 38.50㎡
現 況 用 途 等	階 層：4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	劣る （詳細は「現況調査報告書」を参照されたい）
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	・各設備が正常に機能するかは不明である。キッチン付属のバーナー、食洗器は故障しているとのことである。 ・1階ゲストルームのコンクリート内壁に、数か所クラックが見受けられた。また、2階バルコニーの下部にもクラックが見受けられた。 ・2階トイレの給水ができない状態である。占有者への聴取によると地震により配管が断裂したためトイレ前で止栓しているとのことである。修理は洗面台とトイレの間の床部のコンクリートを研る必要がある。 ・3階リビングの天井（天井高約4.5m）の一部、4階和室の天井の一部に雨漏り跡が見受けられた。 ・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。

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	86,300	1.00	217.91	1.00	18,806,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高松 - 2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $109,000\text{円/㎡} \times 100.9/100 \times 100/102 \times 100/125 \div 86,300\text{円/㎡}$

◇ 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：方位 +2% (1.02)

◇ 地域格差：環境条件 +25% (1.25)

イ 個別格差：ほぼ標準的な画地である。

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	284,000	331.95	0.13	12,256,000

ウ 現価率：

経過年数34年、経済的残存耐用年数6年、残価率5%とした定額法と観察減価法（保守管理の状態 -30%）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現 価 率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{6}{34 + 6} \right] \times (1 - 0.30) \div 0.13$$

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	18,806,000	0.10	敷地占有利益	1,881,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益、その範囲は敷地全体に及ぶと判定し、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	18,806,000	-1,881,000	1.0	0.9	0.6	9,140,000
2	12,256,000	+1,881,000	1.0	0.9	0.6	7,630,000
一括価格（合計）						16,770,000

ウ 占有減価修正：必要なし（占有者の主張では、占有権限は賃借権であるが、正常な賃借権とはいえないと思料される。）

エ 市場性修正：境界紛争の可能性のある土地、やや汎用性が劣る間取の建物であること等を総合的に勘案して▲10%（0.9）と判定した。

オ 競売市場修正：「第2 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 地価公示価格等〔高松－2〕

所 在：高松市宮脇町2丁目948番10「宮脇町2－16－8」
価 格：109,000円／㎡
位 置：JR高徳線「栗林公園北口」駅の西方約900mに位置する。
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：165㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西4m 市道
用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引）
第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：小規模一般住宅を中心とする既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 12,856,690円
物件2 14,833,383円

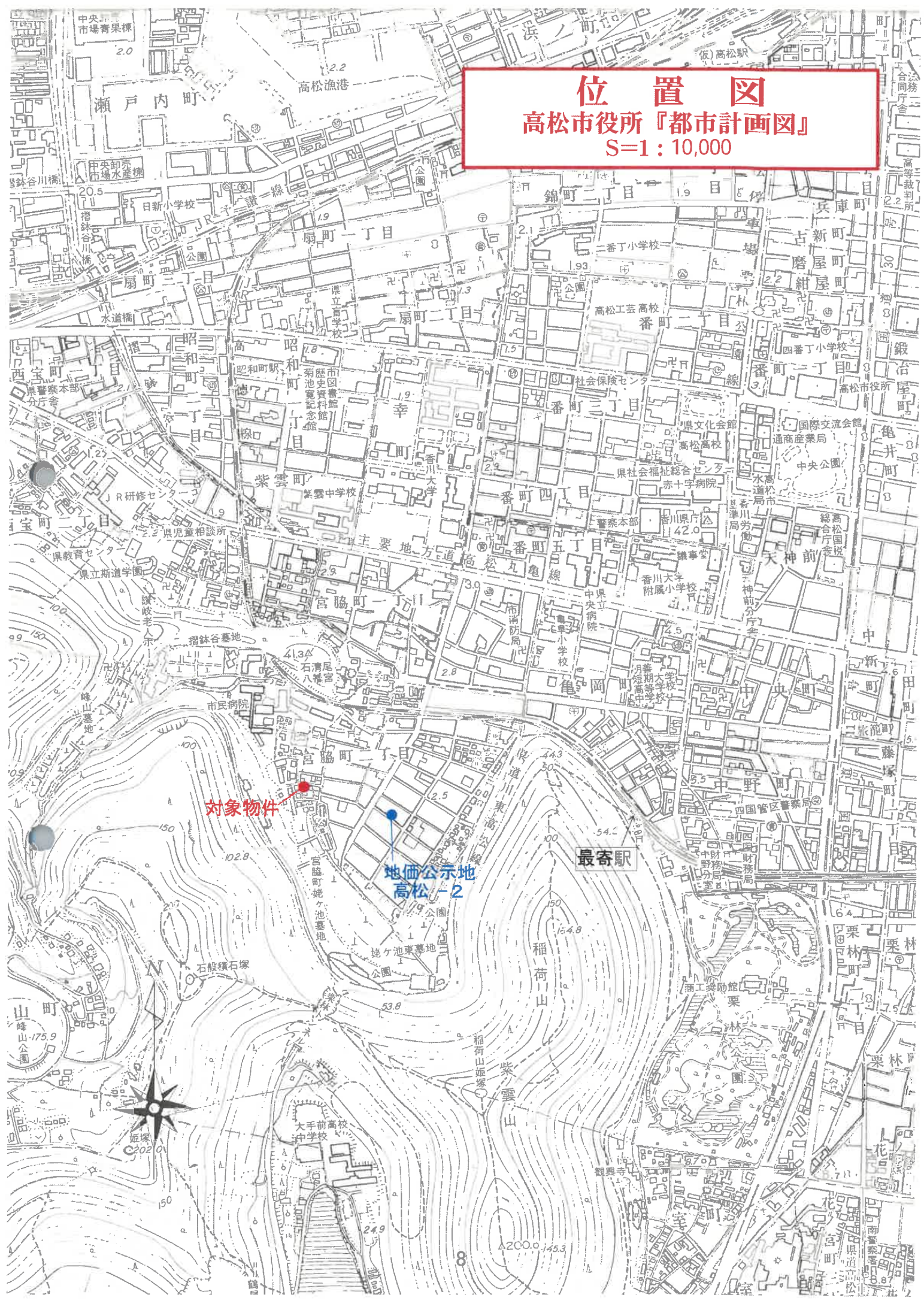
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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
高松市役所『都市計画図』
S=1:10,000



対象物件

地価公示地
高松-2

最寄駅





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
宮脇町
2丁目

請求部	所在	高松市宮脇町二丁目			地番	994番103		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月20日
高松法務局

請求番号：53-8
(1/1)

登記官

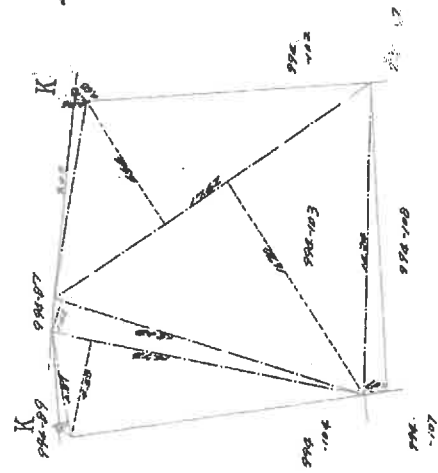
登記年月日：昭和60年4月30日

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7年1月20日 高松法務局

055810
4/24

前 994-89 新
地 番 994-103-01 新
土地の所在 高松市宮脇町2丁目

(附図八号)



不動産
K 7-20-148

求	9.43	0.54	/	2	=	2.5461
積	12.62	6.64	/	2	=	58.4984
	14.24	11.70	/	2	=	103.0770
	15.08	1.09	/	2	=	2.7608
	14.78	1.52	/	2	=	11.4608
	4.87	4.53	/	2	=	33.4267
		0.45	/	2	=	1.0957
			合	計		212.9155m ²

縮尺 1/250

申請人

作製者

(香川県土地家屋調査士会用紙)

昭和60年4月30日登記

請求番号：53-9

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成30年3月20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7年1月20日 高松法務局

登記官

A3版をA4版に縮小

請求番号：53-10

(1/2)

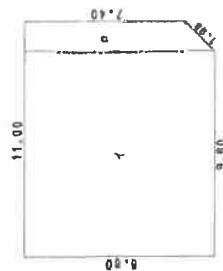
252980 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 994-103

建物の所在 高松市宮脇町2丁目994-103

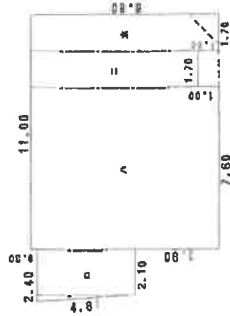
1 階



求積表

イ	8.80 X 9.60	= 84.4800
ロ	(8.80 + 7.40) X 1.40 X 1/2	= 11.3400
	合計	95.8200
	床面積	95.82 m ²

2 階



求積表

イ	4.60 X 0.30 X 1/2	= 0.6900
ロ	4.60 X 2.10	= 9.6600
ハ	8.80 X 7.60	= 66.8800
ニ	7.80 X 1.70	= 13.2600
ホ	8.80 X 1.70	= 14.9600
	合計	105.4500
	床面積	105.45 m ²



道路



作製者

(香川県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和30年3月20日登記

登記年月日：平成3年3月20日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月20日 高松法務局

352981 各階平面図

家屋番号 994-103

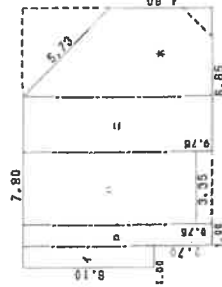
建物の所在

高松市宮脇町2丁目994-103

建物各階平面図

(附図八号一四・五)

3 階



求積表

イ	6.10 X 1.00	=	6.1000
ロ	8.80 X 1.00	=	8.8000
ハ	8.05 X 3.35	=	26.9675
ニ	8.80 X 2.55	=	22.4400
ホ	(8.80 + 4.80) X 4.10 X 1/2	=	27.8800

合計 92.1875
床面積 92.18 m²

4 階



求積表

3.50 X 11.00	=	38.5000
		38.5000
床面積		38.50 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

(香川県土地家屋調査士会用紙)

昭和33年3月20日登記

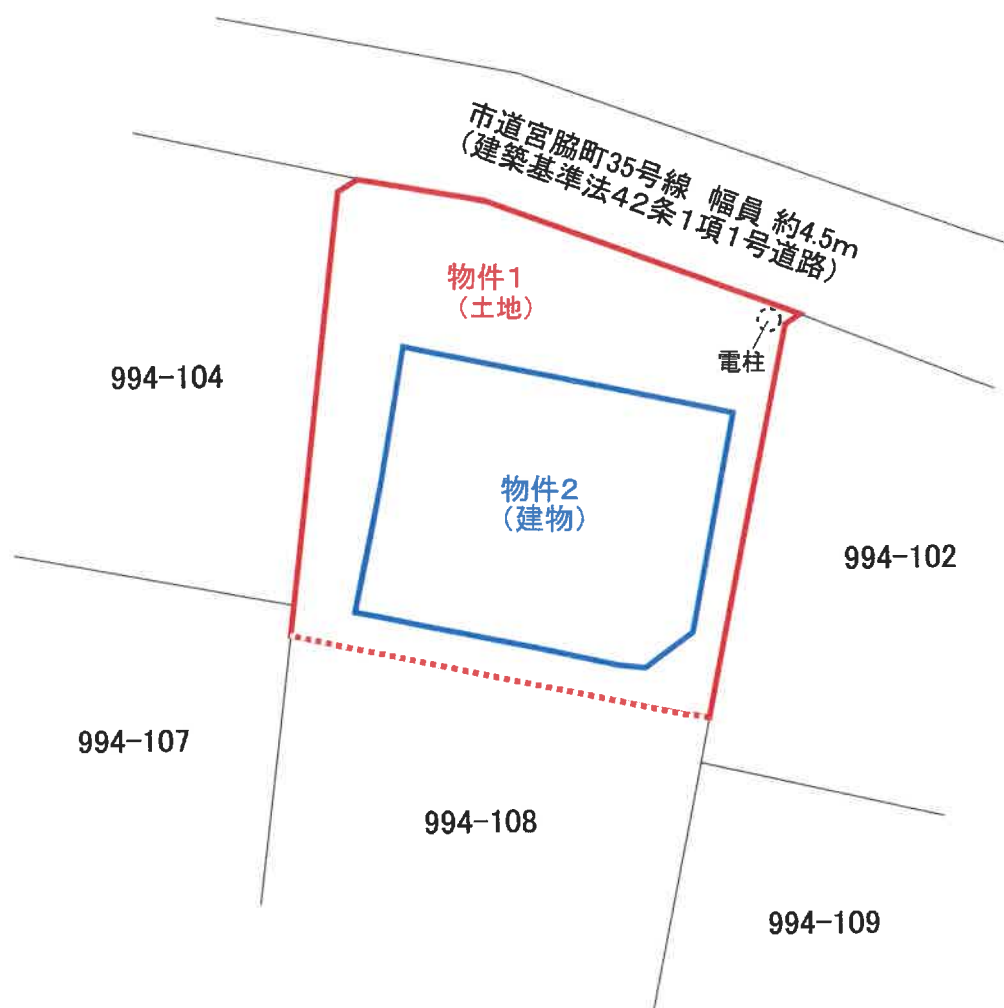
請求番号：53-10

(2/2)

建物図面写
各階平面図写

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図（概略）

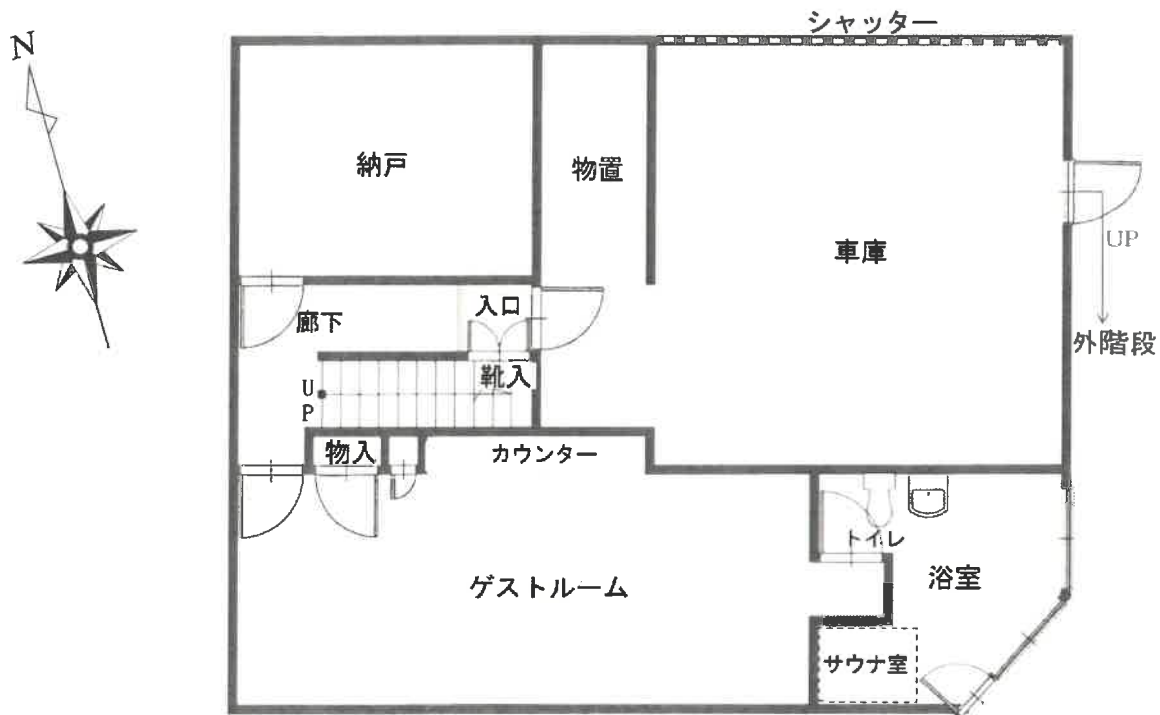


（注）概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

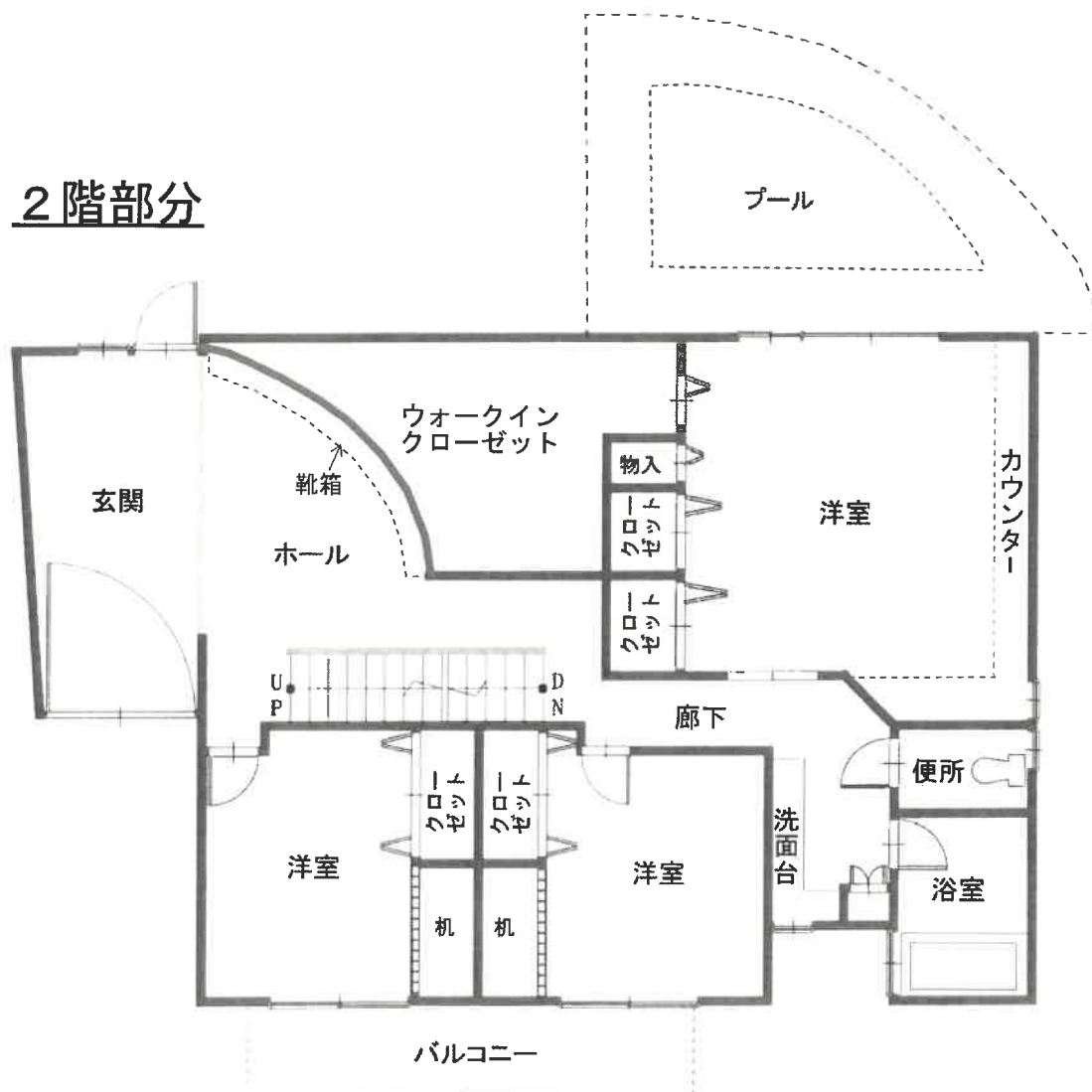
（S=1:250）

建物間取図 (概略) 物件 2

1 階部分



2 階部分

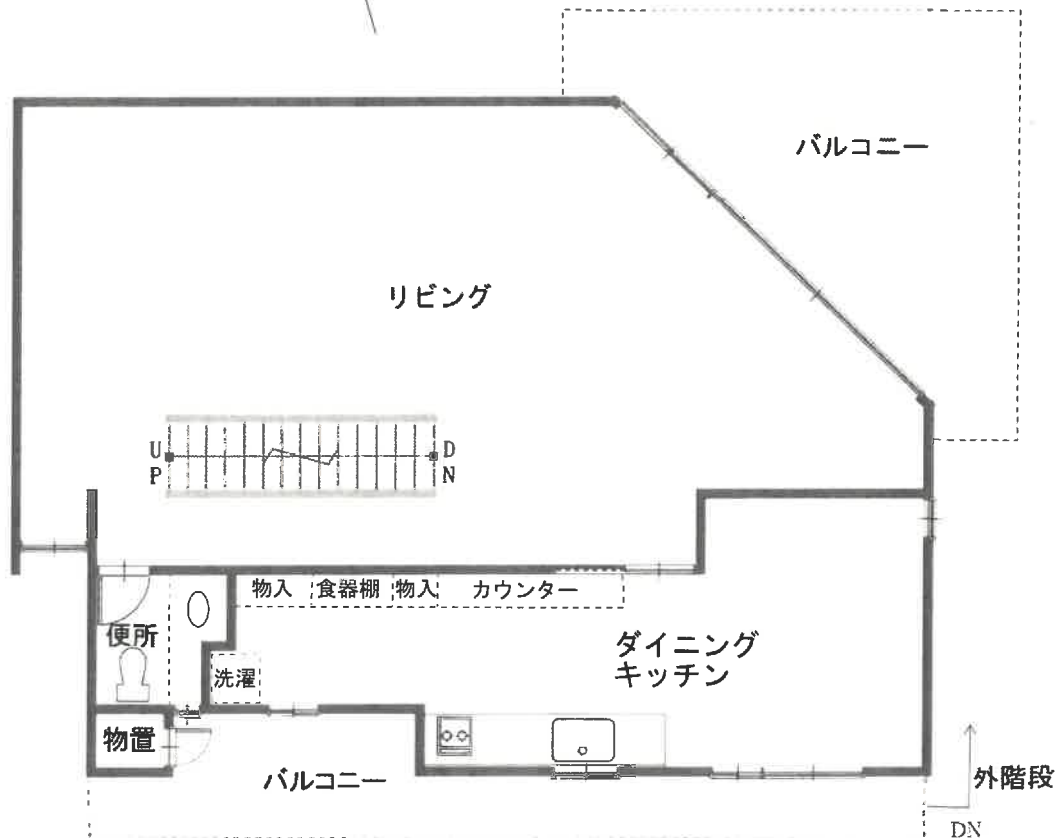


(注) 概略図であり現況と相違する場合がある。 (S=1:100)

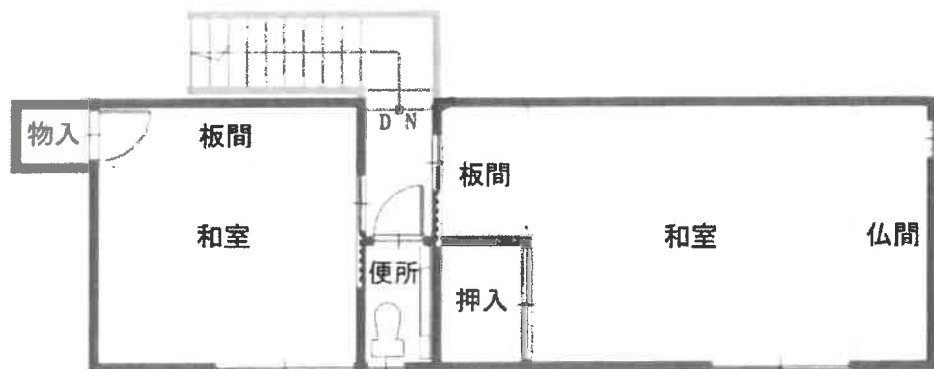
建物間取図（概略） 物件 2



3 階部分



4 階部分



（注）概略図であり現況と相違する場合がある。

（S=1：100）