

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 高松市円座町字道下
 地 番 5 3 4 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3 1 3. 0 5 平方メートル

- 2 所 在 高松市円座町字道下
 地 番 5 3 4 番 1 6
 地 目 宅地
 地 積 1 5 1. 9 0 平方メートル

- 3 所 在 高松市円座町字道下 5 3 4 番地 1 6、5 3 4 番地 4
 家屋 番号 5 3 4 番 1 6
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造瓦・鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 5. 5 0 平方メートル
 2 階 7 8. 8 4 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 2 4 平方メートル
 2 階 7 8. 8 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 4
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 4. 6 8 平方メートル



物 件 目 録

2階 43.42平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 24 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 3】

賃借権

範 囲	店舗部分及び附属建物全部
賃借人	C
期 限	令和 10 年 12 月 31 日まで
賃 料	1 か月 5000 円
賃料前払	6 か月分
敷 金	なし
保証金	なし
特 約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号 3】

店舗部分及び附属建物全部以外の部分につき、B が占有している。同人の占有権原は使用貸借と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 高松市円座町字道下
 地 番 5 3 4 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3 1 3. 0 5 平方メートル

- 2 所 在 高松市円座町字道下
 地 番 5 3 4 番 1 6
 地 目 宅地
 地 積 1 5 1. 9 0 平方メートル

- 3 所 在 高松市円座町字道下 5 3 4 番地 1 6、5 3 4 番地 4
 家屋 番号 5 3 4 番 1 6
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造瓦・鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 5. 5 0 平方メートル
 2 階 7 8. 8 4 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 2 4 平方メートル
 2 階 7 8. 8 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 4
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 4. 6 8 平方メートル



物 件 目 録

2階 43.42平方メートル



令和6年(ケ)第89号
令和7年1月20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 高松市円座町字道下
 地 番 534番4
 地 目 宅地
 地 積 313.05平方メートル
- 2 所 在 高松市円座町字道下
 地 番 534番16
 地 目 宅地
 地 積 151.90平方メートル
- 3 所 在 高松市円座町字道下534番地16、534番地4
 家屋 番号 534番16
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造瓦・鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 115.50平方メートル
 2階 78.84平方メートル
 (附属建物)
 符 号 4
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 94.68平方メートル
 2階 43.42平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高松市円座町字道下534番4、534番16 (登記簿上)		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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3		
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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約124㎡ 1階未登記増築部分あり		
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	☒ 建物所有者の子 B ☒ その他の者 C 建物所有者の子 B が本件建物居宅部分を居宅(荷物を残置し空き家)として、 C が店舗部分、倉庫を作業所、倉庫として、それぞれ使用している ☒ 「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	B の占有権原は使用借権		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 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

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 店舗部分及び附属建物全部	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☒ 作業所	
■関係人(■C(占有者)■B(所有者の子))の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書、確認書等)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成15年 月日不詳	
最初の	契約日	平成15年 月日不詳	
契約等	期間	平成15年 月日不詳から ☐ 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	令和 6年1月1日から ☒ 令和10年12月31日まで 5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 半年 金 30,000円 (毎 限り 分支払) ☒ 前払 (6カ月分30,000円) ☐ 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1カ月5,000円とし、6カ月分の賃料を年2回に分けて持参することになっている。	
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	
平成15年の賃貸借契約は、賃貸借契約書を平成20年1月1日に新たに作成している。基本契約は引き継がれているものの、契約期間及び賃料が新たに当事者間で締結されたこととなっている。当該契約書によると、(期間)の項で更新についての定めがなされており、現在の上記の契約期間は更新後の期間を主張している。			

(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
■ B (所有者の子)	1 私は本件物件の所有者 A の子です。A は体調が悪いので、十分説明することがむずかしいので、私が説明します。 2 本件物件は、いずれも現賃借人 C の母親の所有でした。店舗・倉庫を使用していたほか、居宅も C の母親が居住していました。C の母親が居宅から退去する際に、本件物件を親戚関係 (C の母親と私の母親が姉妹) である私の父 A に売却したようです。居宅は使用しなくなりましたが、店舗・倉庫は引き続き C の母親が使用していましたが、父と賃貸借契約を結んだのかどうかは分かりません。平成 9 年ころだと思いますが、物件 3 の居宅部分が空き家だったので、私が家族とともに居住し始めました。父から無償で住んだらいいと言われました。そのころ、店舗は C の母親が花屋をしており、倉庫も使用していたと思います。平成 24 年ころだと思いますが、私ら家族も当該居宅から転居しました。なお、平成 21 年ころだったと思いますが、玄関入口、台所の床、壁等をリフォームしました。また、トイレは居宅と店舗で共用していました。現在、居宅にはだれも住んでいませんので施錠しています。居宅内に残置されている動産類は、私ら家族の物だと思います。
■ C	1 私は、物件 3 の店舗部分と倉庫について、賃貸借を受けている者です。現在、花屋の店舗は本件物件とは別の所にあり、本件物件の店舗部分を作業所として使用し、倉庫にも道具等を置いて使用しています。 2 本件物件の所有者と私は親戚関係にあり、私の業務開始時 (平成 15 年ころ) から、店舗、倉庫につき賃貸借契約を結んでいました。詳細については、D に任せており、破産事件で書類を提出しています。
■ E	1 私は、所有者の破産管財人です。 2 本件物件については、破産財団から放棄しました。本件物件には、根抵当権者に優先すると主張する賃借人 C がいます。当職が所持する賃貸借契約書等の書類を提出します。

(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、本件土地は非線引都市計画区域内に存在し、東側を幅員約9mの県道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。
- 4 物件1と2の土地は一団の土地として利用されており、物件1と物件2の境界は判然としないが、一団の土地として周囲の土地との境界は明らかである。14条1項地図及び地積測量図は存在する。
- 5 物件3の主たる建物は、固定資産証明書によると2階建て家屋が昭和5年築、1階建て附属住宅が昭和11年築との記載がある。また、登記簿（全部事項証明書）では、附属建物符号3が年月日不詳であるが、主たる建物に重複となっている。このことからすると、固定資産証明書の2階建て家屋と同1階建て附属住宅が増改築により合体したことが推測される。このことは、登記簿（全部事項証明書）の記載とも整合性があることが窺われる。

ただ、増改築時期が不明であるものの、1階建て附属住宅の築年（昭和11年）から、築後89年以上は経過しており、内外とも破損及び損傷箇所が激しい状態である。附属建物は、登記簿（全部事項証明書）によると、昭和59年新築、平成10年5月増築との記載があるが、新築時からすると41年経過しており、主たる建物と同様に、内外部とも破損及び損傷が激しい状態である。
- 6 物件3の主たる建物の居宅部分については、所有者の子Bによると、平成24年ころまではB家族が使用借権により居住していたようであり、現在は、居宅内に相当数の残置物を置いたまま、空き家の状態となっている。

物件3の主たる建物の店舗部分（1階）は、附属建物である倉庫とともに、Cが、店舗、作業所、倉庫として賃借人として使用しているようである。なお、Cが賃借権を主張する始期である平成15年ころは、居宅部分（2階を含む。）については、所有者の子Bが所有者から無償で居住させてもらっていたことから、この部分については賃貸借の対象外であると考えられる。賃料は、月額5,000円と低額であるが、所有者と親族関係があること、建物等が相当老朽化していること等から、適正な賃料であるものと思料される。また、賃貸借の開始時期については、賃貸借契約書は平成20年1月1日から10年間となっているものの、破産事件におけるCの主張や所有者の確認書によると、平成15年ころから賃貸借契約を締結しており、抵当権設定より前に賃貸借契約を締結している、として、買受人に対抗できる賃貸借となる可能性が窺われる。
- 7 北西側に隣接する家屋番号534-1建物への電線が、物件1土地上空に架線されている。

※ 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

(調査経過用)

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21日(火) 11:10-11:20	高松法務局	周辺土地調査等
令和7年1月22日(水) 15:20-15:40	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22日(水) 15:45-16:05	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年1月22日(水) 16:35-16:50	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23日(木) 10:00-10:10	当庁	賃借人 C から聴取(電話)
令和7年1月28日(火) 11:50-12:00	当庁	所有者の子 B から聴取(電話)
令和7年1月29日(水) 10:00-11:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
令和7年2月6日(木) 16:30-16:40	当庁	所有者の子 B から聴取(電話)
令和7年2月10日(月) 9:30 - 9:40	当庁	破産管財人 E から聴取(電話)

(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。

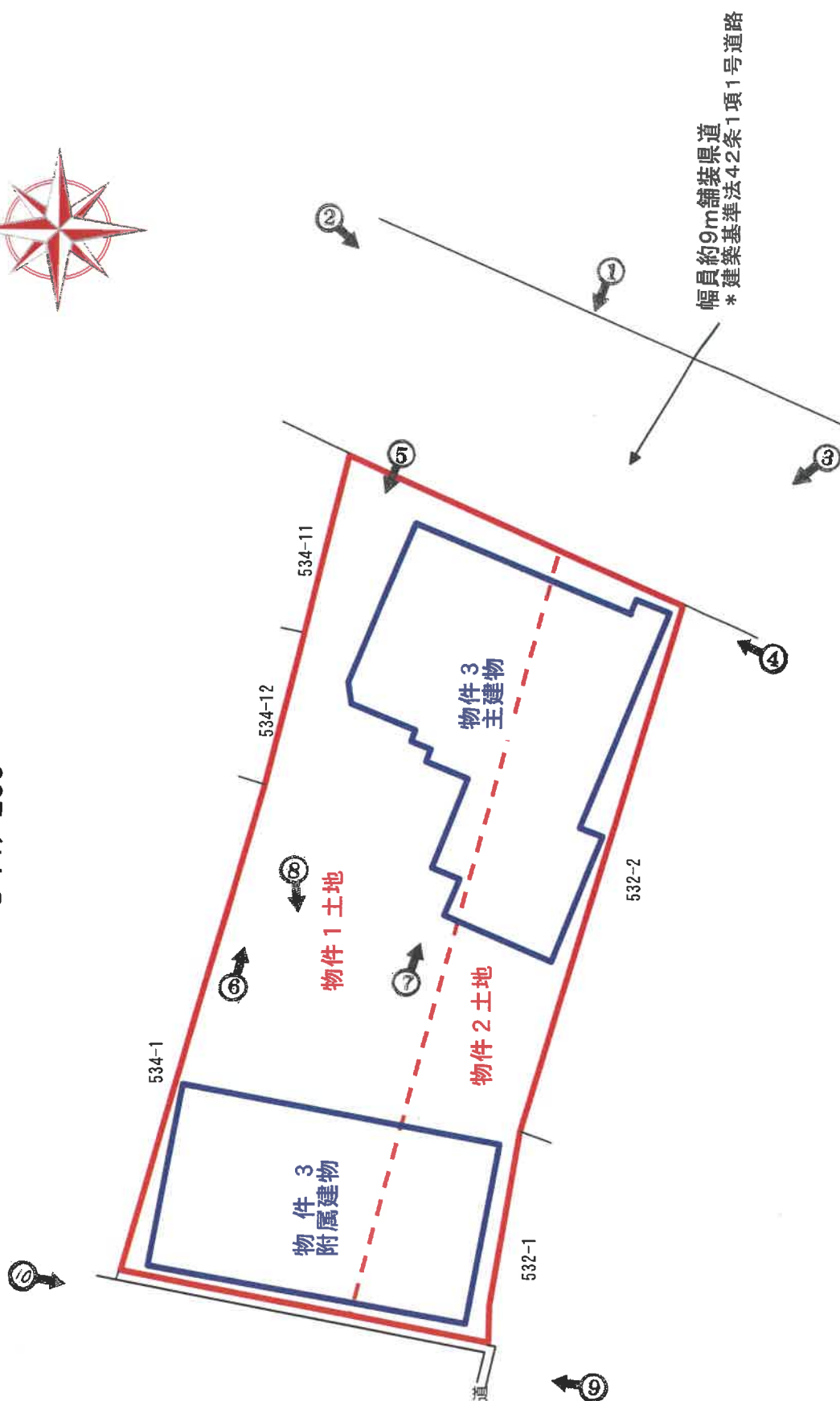
令和7年1月29日

目的物件は不在で無施錠であったので、立会人**F**を立ち合わせ、建物内に立ち入った。なお、立ち入りについて、事前に**B**及び**C**の了解を得た。

(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)

S≒1/250



写真撮影位置・方向

(7枚目)

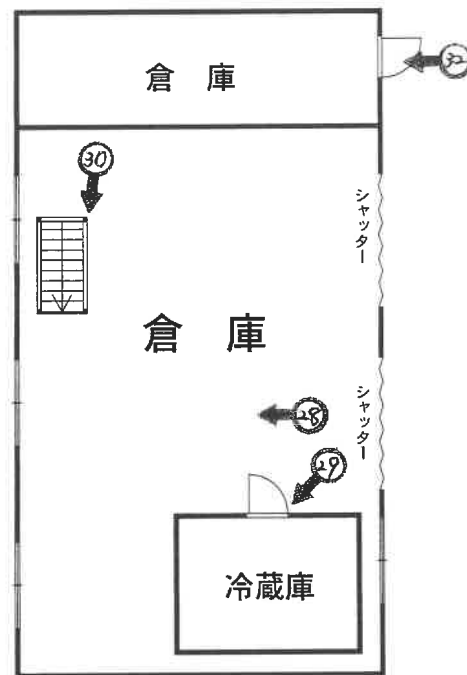
(注)概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

建物間取図（概略）

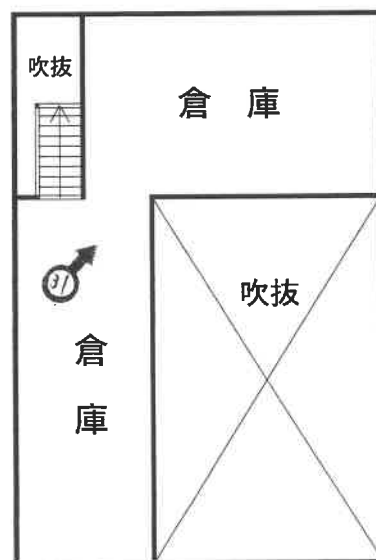
物件 3 ・ 附属建物



1 階



2 階



(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。



写真撮影位置・方向

(9 枚目)

1



本件物件の外観

2



前面道路の状況

3



本件物件の南東側の状況

4



本件物件の東側の状況

5



店舗北東側駐車場の状況

6



本件物件の北側の状況

7



物件3 居宅部分入口付近の状況

8



物件3 附属建物の状況

9



物件3 附属建物の南西側の状況

10



物件3 附属建物の北西側の状況

11



物件3 1階店舗（作業所）内の状況

12



物件3 1階店舗（作業所）内の状況

13



物件3 1階店舗（作業所）内の状況

14



物件3 居宅部分の入口付近の状況
(未登記増築部分)

15



物件3 玄関内の状況
(未登記増築部分)

16



物件3 南西側物置の状況
(未登記増築部分)

17



物件3 1階LDKの状況

18



物件3 1階キッチンの状況

19



物件3 1階和室の状況

20



物件3 1階洗面所付近の状況

21



物件3 1階浴室の状況

22



物件3 1階廊下（ホール）の状況

23



物件3 1階トイレの状況

24



物件3 階段の状況

25



物件3 2階北側和室の状況

26



物件3 2階洋室の状況

27



物件3 2階南側和室の状況

28



物件3 附属建物1階の状況

29



物件 3 附属建物 1 階の冷蔵庫の状況

30



物件 3 附属建物 1 階の階段の状況

31



物件3 附属建物2階の状況

32



物件3 附属建物1階北側倉庫の状況

令和 6 年 (ケ) 第 89 号
令和 7 年 1 月 29 日 現地調査
令和 7 年 2 月 7 日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

清 水 直 樹

第1 評価額

一括価格	
金6,080,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金2,050,000円
物件2 (土地)	金1,000,000円
物件3 (建物)	金3,030,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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1・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き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 地 地 地 在 番 目 積	高松市円座町字道下 5 3 4 番 4 宅地 3 1 3. 0 5 m ²	同 左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	高松市円座町字道下 5 3 4 番 1 6 宅地 1 5 1. 9 0 m ²	同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	高松市円座町字道下 5 3 4 番地 1 6、 5 3 4 番地 4 5 3 4 番 1 6 店舗・居宅 木造瓦・鋼板葺 2 階建 1 階 1 1 5. 5 0 m ² 2 階 7 8. 8 4 m ² 4 倉庫 鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 9 4. 6 8 m ² 2 階 4 3. 4 2 m ²	同 左 1 階 約 1 2 4 m ²
番 号	特 記 事 項		
3	主である建物の 1 階に未登記増築部分あり。		

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

(1) 物件1・2

位 置 ・ 交 通	琴電琴平線「円座」駅の北方約780m。 円座小学校まで約800m、香東中学校まで約400m。 (いずれも直線距離)	
付 近 の 状 況 等	対象不動産の属する近隣地域は、県道高松琴平線沿いに旧来の店舗、店舗併用住宅等が見られる地域である。 県道高松琴平線は旧国道であるが、周辺にバイパス等が整備されたため商業地としては衰退している。	
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）	区 域 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 地 域 そ の 他	都市計画区域（非線引） 近隣商業地域 80% 200% — 駐輪場整備地区
画 地 条 件	面 積 間 口 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	464.95㎡（登記・2筆計）とほぼ同じ。 約15m 約33m ほぼ長方形 ほぼ平坦 —
接面道路の状況	・ 東側が幅員約9mの舗装県道にほぼ等高に接面。 上記道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。	
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。 ・ 北側は一般住宅及び店舗として利用されている。南・西側は空地の状態であるが、西側隣接地の一面に祠が設置されている。	
供給処理施設	上 水 道 公 共 下 水 道 ガ ス 配 管	あり（但し、個人管） あり なし
特 記 事 項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し。 但し、西方近隣が周知の埋蔵文化財包蔵地「道下遺跡」に該当する。 ・ 地歴調査等からは、対象地について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われる。なお、土壌汚染の有無の詳細については、専門調査機関による調査を要する。 ・ 北西側に隣接する家屋番号534-1建物への電線が、物件1土地上空に架線されている。 ・ 洪水浸水想定区域の指定あり	

2 建物の概況及び利用状況
(1) 物件3・主である建物

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)：登記記載なし 経過年数：不詳(特記事項参照) 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。	
仕 様	構造 木造 屋根 瓦・鋼板葺 外壁 リシン吹付、吹付タイル吹付、トタン張り他 内壁 ビニールクロス貼り他 天井 ビニールクロス貼り、敷目張り他 床 タタミ、フローリング、タイル他 設備 —	
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり 合計約202.84㎡(未登記増築部分約9㎡)	
現況用途等	階層 2階建 現況用途 店舗(作業所)・居宅 間取り 附属資料 建物間取図(概略)のとおり	
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る ・動産類が多数残置されている。 ・過去にリフォームを行っていると考えられるが、内外部とも破損、損傷が激しい。 ・店舗以外の部分は、空き家の状態が続いている模様。	
建物の利用状況	・1階店舗部分は賃借人が占有している。 賃料：月額5,000円(附属建物も含む) 敷金：なし ・詳細については現況調査報告書参照。	
特記事項	・固定資産証明書には、昭和5年築及び昭和11年築の記載があり、昭和11年からでも約89年が経過している。 但し、過去に一部リフォームを行っている模様である。 ・対象建物については、建築時期等から判断して、吹付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。 ・設備、建具等に関して、動作確認は行っていない。	

(2) 物件 3・附属建物

区 分	附属建物・符号 4	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和59年月日不詳新築 平成10年5月日不詳増築 経過年数：新築より約41年 増築より約27年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している	
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	鉄骨造 スレート葺 スレート － － コンクリート土間 冷蔵庫(動産)
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり 合計138.10㎡	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2階建 倉庫 附属資料 建物間取図(概略)のとおり
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る ・老朽化している。 ・動産類が多数残置されている。 ・シャッター等を施錠しないまま放置している。	
建物の利用状況	・賃借人が占有している。 ・詳細については現況調査報告書参照。	
特 記 事 項	・対象建物については、建築時期等から判断して、吹付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。 ・設備、建具等に関して、動作確認は行っていない。	

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・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・2	38,600	0.90	464.95	0.70	11,307,000

ア 標準画地価格

地価公示等 高松5-25

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$42,600 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/110 = 38,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：無し

◇地 域 格 差：街路・環境条件等+10% (100/110)

イ 個別格差：形状（奥行長大）等-10% (0.90)

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：建物老朽化-30% (0.70)

(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
3・主	150,000	約202.84	0.01	304,000
3・附	100,000	138.10	0.02	276,000
合 計				580,000

ウ 現価率：経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、管理状況等を考慮して、現価率を主建物は1%、附属建物は2%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
1・2	11,307,000	0.5	法定地上権	5,654,000

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・2	11,307,000	- 5,654,000		0.90	0.60	3,050,000
3	580,000	+ 5,654,000	0.90	0.90	0.60	3,030,000
一 括 価 格 (合 計)						6,080,000
1	面積比により案分		313.05/464.95			2,050,000
2			151.90/464.95			1,000,000

ウ 占有減価修正：賃借人が存することによる占有減価を、契約条件等を勘案して
-10% (0.90) と査定した。

エ 市場性修正：アスベスト含有建材（整形板・仕上塗材等）が使用されている可能性が否定
できないため-10% (0.90)

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 地価公示標準地価格（高松5－25）
所 在：高松市田村町字西内321番1外
価 格：42,600円/m²
位 置：琴電琴平線「伏石」駅の西方約2km（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：627m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西22m県道
用途指定等：都市計画区域（非線引）、1住居（60,200）
地域の概要：低層店舗、診療所等が見られる路線商業地域
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 8,972,952円
物件2 4,353,909円
物件3 156,088円
19,597円
521,043円
80,380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・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図（概略）
- 5 建物間取図（概略）

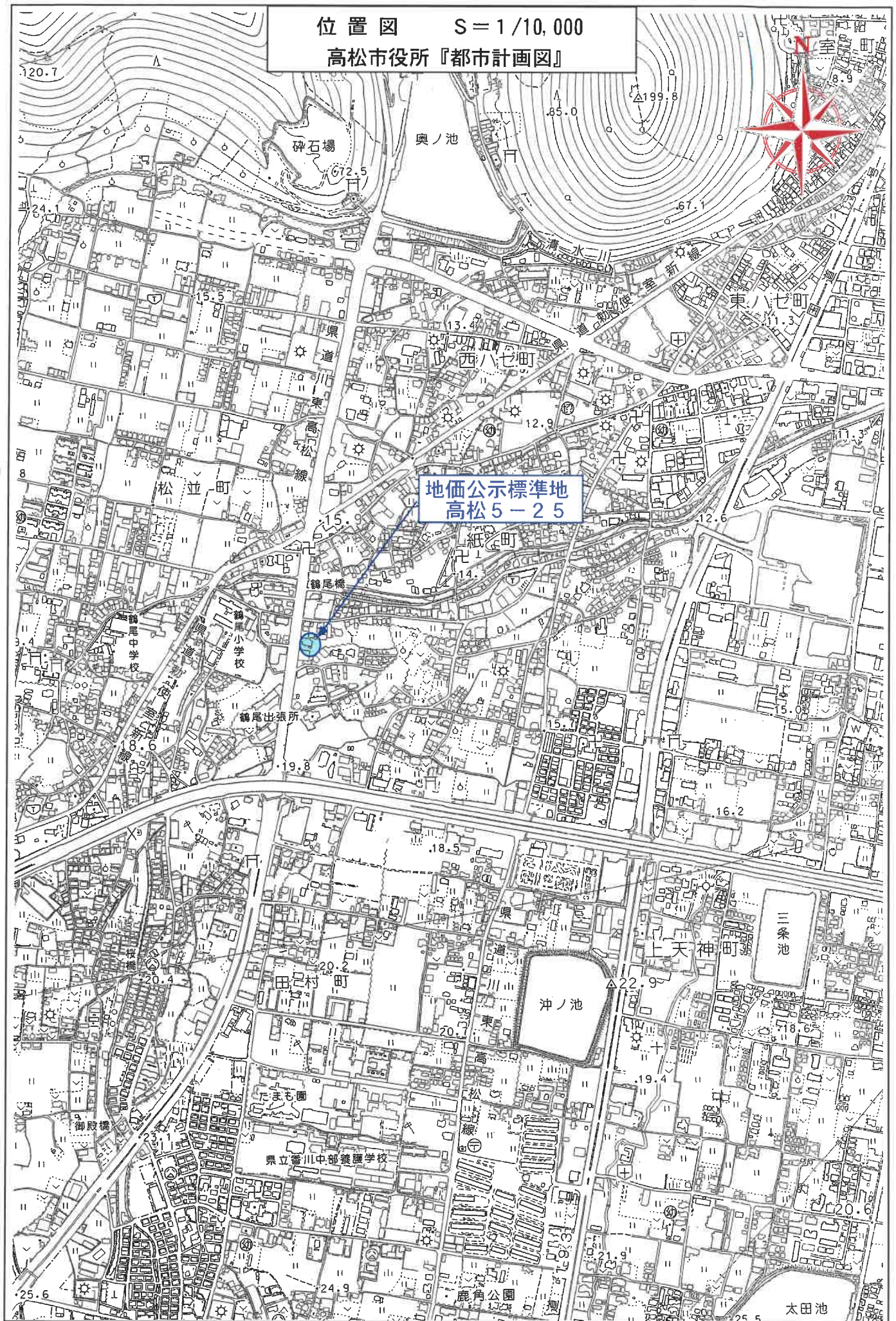
以 上

位置図 S=1/10,000
高松市役所『都市計画図』



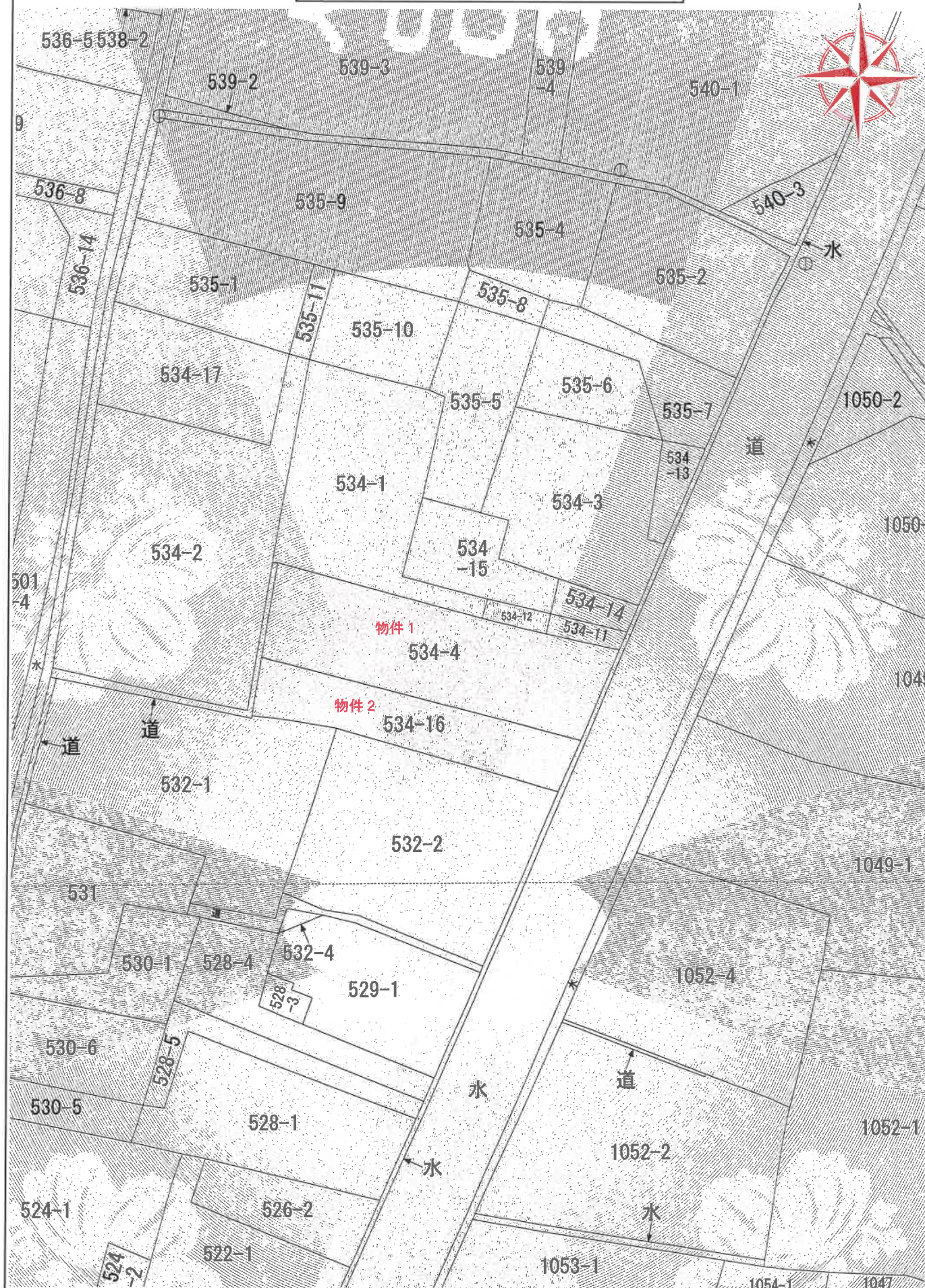
位置図 S = 1/10,000

高松市役所『都市計画図』



地価公示標準地
高松5-25

公 图 写 S = 1/500



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21日 高松法務局

令和7年1月21日

高松法務局

時品知

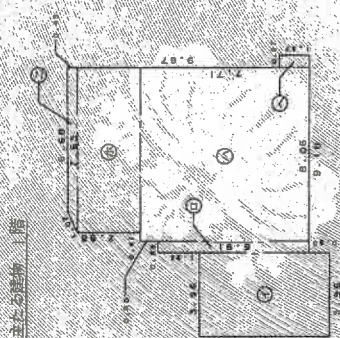
各階平面図 750477

房屋番号 534番10

面圖
圖面
物平
階
建各

高松市丹座町字道下534番地16, 534番地4

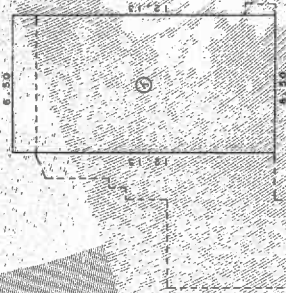
(附錄八号—四, 五)



鹽一萬石

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

米

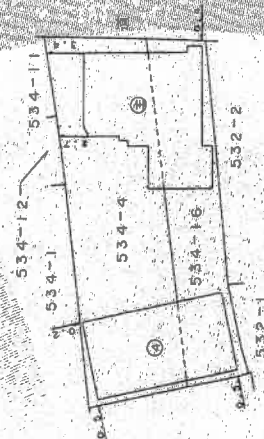
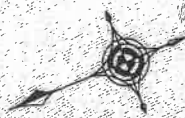
床面積 1.15.50 m²

主たる建物：2階

求和表

$$\textcircled{3} \quad 6.50 \times 12.13 = 78.8450$$

床面積 78.84 ㎡



製
鐵
作

100

人
路
田

氏

(香川県土地家屋調査士会報)

昭和十一年四月一日

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成11年9月21日

公用

令和7年1月21日

高松法務局

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。

各階平面図 750478

家庫番号 534番16

建物平面図

建物の所在 高松市円座町字道下534番地16、534番地4

(附録八号一四・五)

附属建物(符4)1階



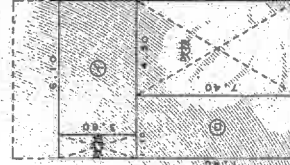
床面積

④ 7.20 x 1.20 = 8.6400

床面積

8.6400

附属建物(符4)2階



床面積

④ 8.10 x 3.60 = 29.1600
⑤ 2.90 x 7.40 = 21.4600
計 50.6200

床面積

43.5200

作製者

申請人

縮尺 1/250

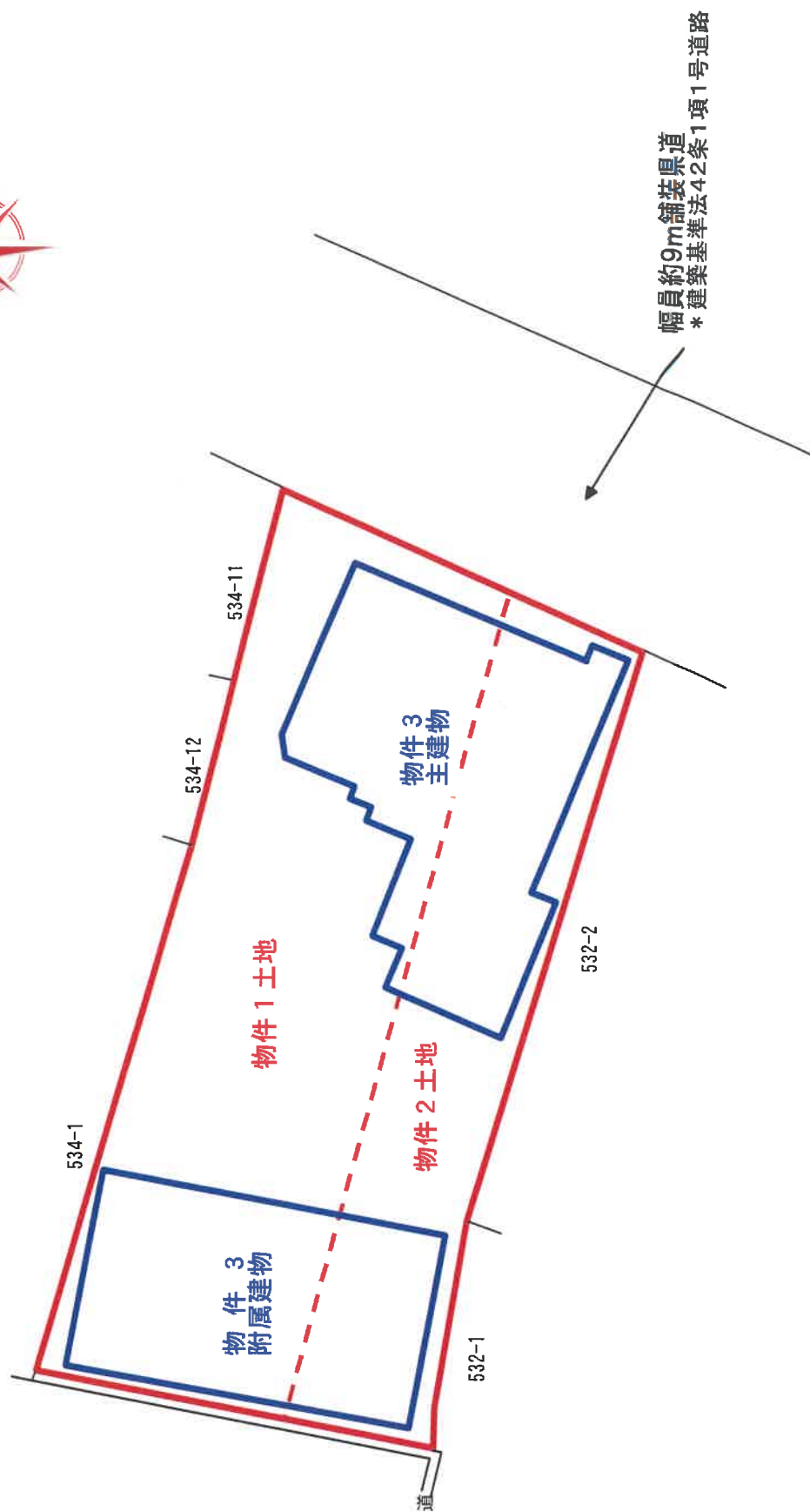
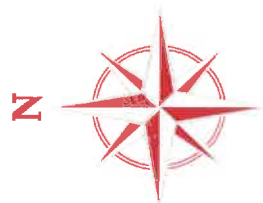
(香川県土地家屋調査士会用品)

昭和11年9月21日登記

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図(概略)

S≒1/250



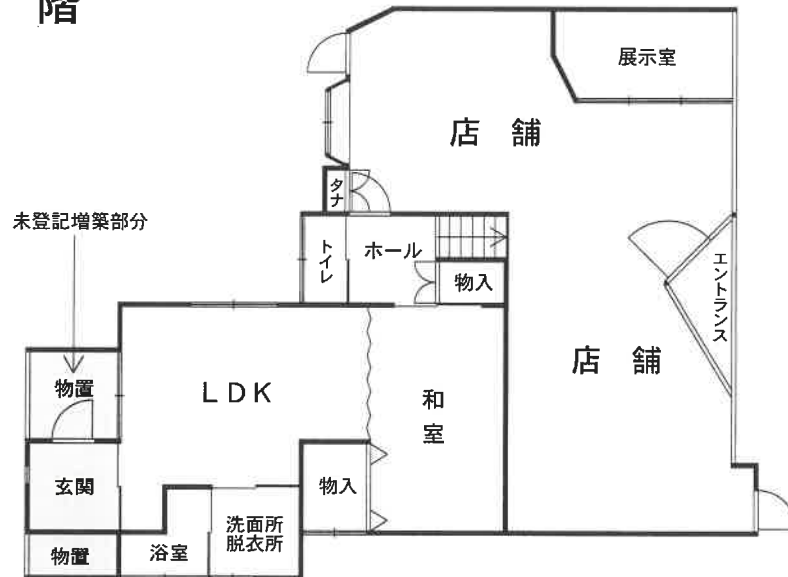
(注)概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

建物間取図（概略）

物件 3 ・ 主建物



1 階



2 階



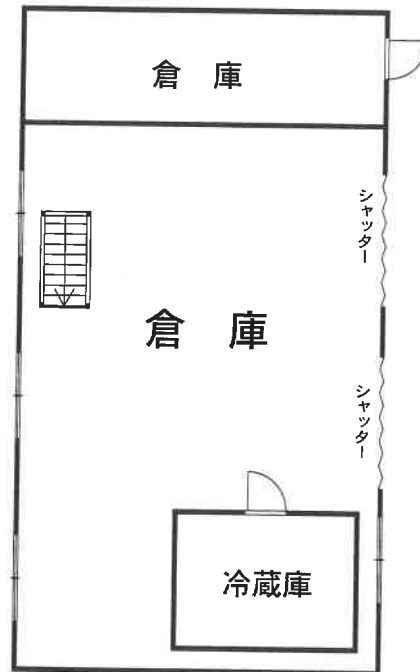
(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。

建物間取図（概略）

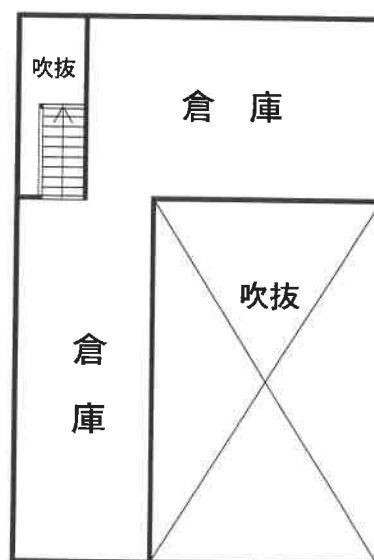
物件3・附属建物



1 階



2 階



(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。