

## 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<br>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<br>場 所 高松地方裁判所開札場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                    | 日 時 令和 7年 6月11日 午後 1時30分<br>場 所 高松地方裁判所民事部不動産執行係                                                                            |
| 特別売却<br>実施期間                  | 令和 7年 5月29日 午前 9時00分から<br>令和 7年 6月 4日 午後 4時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法              | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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。

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|-------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                         |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1,2  | 11,150,000<br>8,920,000 | 一括       | 2,230,000  | 80,773   | 0        |
| 1    | 2,140,000               |          |            |          |          |
| 2    | 9,010,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
| 備考   |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 高松市福岡町一丁目                        |
|   | 地 番   | 7番18                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 146.18平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 高松市福岡町一丁目7番地18                   |
|   | 家屋 番号 | 7番18                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル<br>2階 48.02平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月 8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, 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】

- ・物件番号2の敷地部分につき、本件所有者が占有している。
- ・上記以外の部分につき、Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

【物件番号2】

- ・Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

## 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   | 高松市福岡町一丁目                                  |
|   | 地 番   | 7 番 1 8                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 4 6 . 1 8平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 高松市福岡町一丁目 7 番地 1 8                         |
|   | 家屋 番号 | 7 番 1 8                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建                           |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 3 4平方メートル<br>2 階 4 8 . 0 2平方メートル |

令和7年(ケ)第3号  
令和7年2月10日受理  
令和7年3月14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 高松市福岡町一丁目  
地 番 7 番 18  
地 目 宅地  
地 積 146.18 平方メートル
- 2 所 在 高松市福岡町一丁目 7 番地 18  
家屋 番号 7 番 18  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 51.34 平方メートル  
2 階 48.02 平方メートル





|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示             | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 住居表示               | 高松市福岡町一丁目7番18号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| <b>土地</b>          | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 現況地目               | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 形状                 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 占有者及び占有状況          | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <b>B</b><br>土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、また、下記建物の敷地以外を <b>B</b> が<br>駐車場等として、それぞれ占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 下記以外の建物<br>（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| その他の事項             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| <b>建物</b>          | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 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<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 物件目録にない<br>附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>                                                                                                                                |  |  |
| 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>B</b><br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 上記以外の敷地<br>（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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<br>仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所<br/>           保管開始日         </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           平成 年 月 日<br/>           支部 平成 年（ ）第 号         </div> |  |  |
| 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1、2)                                          |     |                                                                                                                                                                    |  |
|------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                       |     | ■全部 (物件1については、物件2敷地以外) <input type="checkbox"/>                                                                                                                    |  |
| 占有者                                                        |     | □債務者 ■B                                                                                                                                                            |  |
| 占有状況                                                       |     | □敷地 ■駐車場 (物件1) <input type="checkbox"/><br>■居宅 (物件2) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(占有者B) <input type="checkbox"/> ( )の陳述／■提示文書(離婚協議書)の要旨 |     |                                                                                                                                                                    |  |
| 占有権原                                                       |     | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権                                                                                                    |  |
| 占有開始時期                                                     |     | 平成28年7月ころ                                                                                                                                                          |  |
| 最初の契約等                                                     | 契約日 | 平成29年11月15日                                                                                                                                                        |  |
|                                                            | 期間  | 平成29年11月15日から ■令和33年10月31日まで 34年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                              |  |
| 更新の種別                                                      |     | <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  | 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                 |  |
| 契約等当事者                                                     | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                            |  |
|                                                            | 借主  | ■占有者B <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                           |  |
| 賃料・支払時期等                                                   |     | 毎月 住宅ローン相当額 (毎 限り 分支払)<br>□前払 ( 分 円)<br>■相殺 (令和14年1月分までの賃料は、養育費と相殺)                                                                                                |  |
| 敷金・保証金                                                     |     | ■ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)                                                                                                                     |  |
| 特約等                                                        |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                        |  |
| その他                                                        |     | 平成28年7月ころから、平成29年11月14日までは使用貸借。<br>令和14年2月分から、令和33年10月31日分までの家賃は、A指定の口座に振り込んで支払う。                                                                                  |  |
| 執行官の意見                                                     |     | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「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  
( 3 枚目)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                   |
| ■ B (占有者)         | <p>1 私は本件建物の占有者です。私以外には、子2人が同居しています。</p> <p>2 私は平成28年7月ころから、本件物件2に居住しています。所有者は妻ですので、当初は無償で住んでいましたが、離婚に伴い、賃貸借契約を結ぶことになり、令和14年1月分までの賃料は、養育費と相殺することになりました。</p> <p>3 物件2建物は、築後約9年を経過していますが、特に不具合なところはありません。いわゆる電化住宅で、太陽光発電パネルは設置していません。</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 本件建物の玄関の表札には、**B**の姓が表示されていた。また、関係人の陳述及びB提示の書面、現況から物件の占有関係は、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、西側を幅員約5.5mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。なお、物件1と西側道路との間には、道路部分に傾斜を付け、水が流れるようにしてあり、その上に鉄板をかけている。
  - 4 物件1の土地と周囲との境界については、ほぼ明らかである。地図に準ずる図面及び地積測量図が存在している。なお、物件1土地の建物敷地以外の部分は、**B**が駐車場等として使用し、占有している。また、高松市役所で確認したところ、図面上では下水道がつながっていないように見えるが、料金は支払っており何らかの方法でつないでいるものと思われる、とのことであった。**B**の話でも、つなぎ方は承知していないが、下水道料金は高松市に支払っているとのことであった。
  - 5 物件2建物については、経年（築後約9年経過）劣化が認められるものの、維持管理状態は良好であると思料される。なお、いわゆる電化住宅で、太陽光発電パネルは設置されていない。
  - 6 関係人の陳述等によると、平成28年7月、本件物件に夫婦で居住を開始し、平成29年11月ころ所有者である**A**が退去した後、**A**が68歳に達する月の末日（令和33年10月31日）まで 賃貸借契約を締結し、**B**が子らとともに居住している。なお、賃料については、**A**が支払う住宅ローン相当額とし、令和14年1月分までは養育費と相殺することになっている。なお、開始決定より、約定割賦元金が令和6年7月ころは58,780円、同年8月ころは58,832円、同年9月ころは58,885円であり、同程度の賃料額であったことが伺われる。**B**の本件物件に対する占有権原は、平成28年7月から平成29年11月14日までは使用貸借関係であるが、平成29年11月15日以降は、賃貸借関係にあるものと思料する。ただし、買受人には対抗でき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

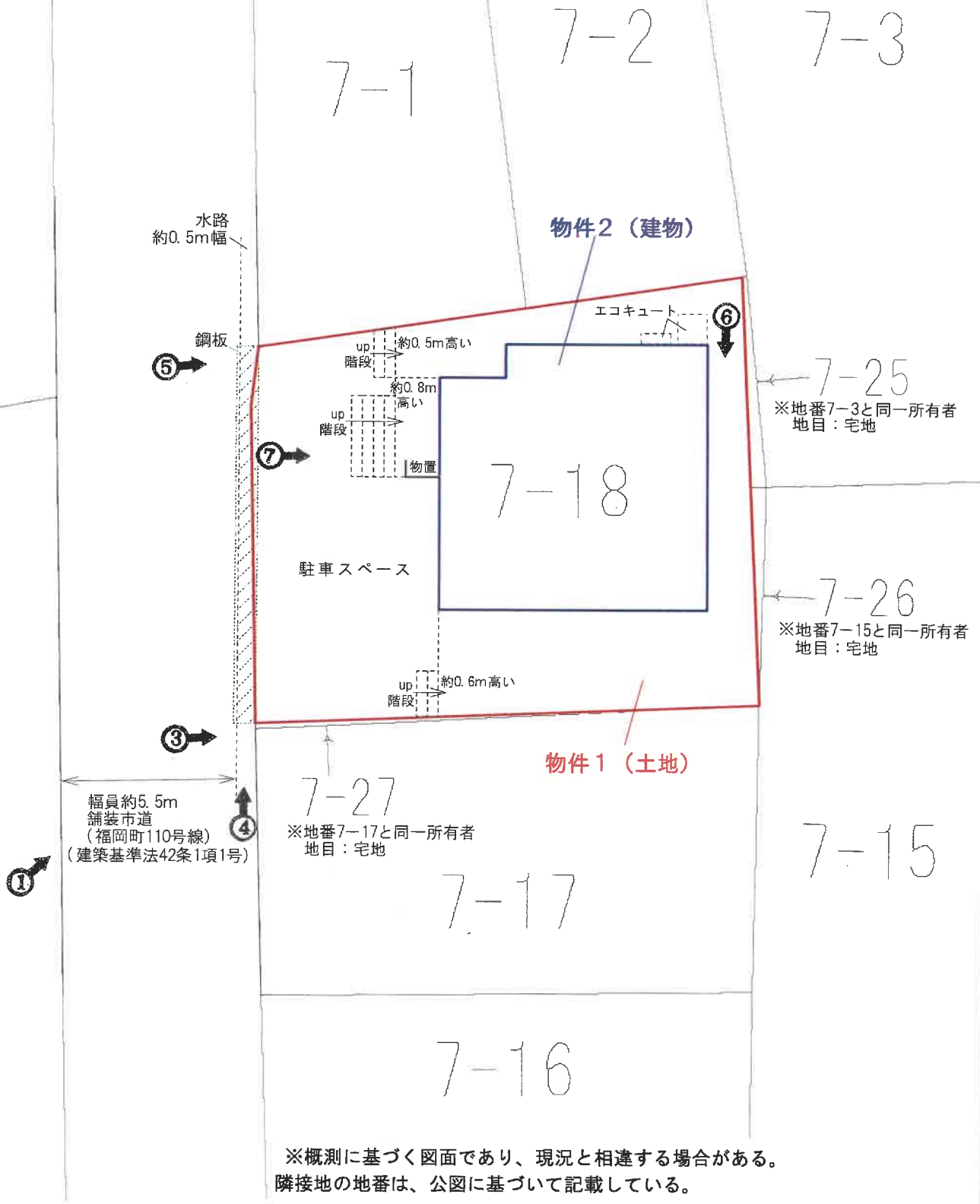
| 調 査 の 経 過                   |                     |                                        |
|-----------------------------|---------------------|----------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                   | 調 査 の 場 所 等         | 調 査 の 方 法 等                            |
| 令和7年2月12日(水)<br>14:00-14:10 | 高松法務局               | 周辺土地調査等                                |
| 令和7年2月12日(水)<br>15:30-15:50 | 広域水道企業団高松ブロック統括センター | 給水管等調査                                 |
| 令和7年2月12日(水)<br>15:55-16:15 | 高松市役所               | 公法上の規制等調査                              |
| 令和7年2月14日(金)<br>13:45-14:00 | 物件所在地               | 物件確認、占有調査、接道外観等調査                      |
| 令和7年2月14日(金)<br>16:10-16:35 | 当庁                  | 占有者 <b>B</b> から聴取 (電話)                 |
| 令和7年3月7日(金)<br>15:00-16:00  | 物件所在地               | 立入調査、写真撮影、占有調査、評価人同行、占有者 <b>B</b> から聴取 |
| 令和7年3月12日(水)<br>15:30-15:45 | 高松市役所               | 公法上の規制等調査                              |
|                             |                     |                                        |
|                             |                     |                                        |
|                             |                     |                                        |
|                             |                     |                                        |
|                             |                     |                                        |
| (特記事項)                      |                     |                                        |

(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 / 150

令和 7 年（ケ）第 3 号



写真撮影位置・方向

（7枚目）

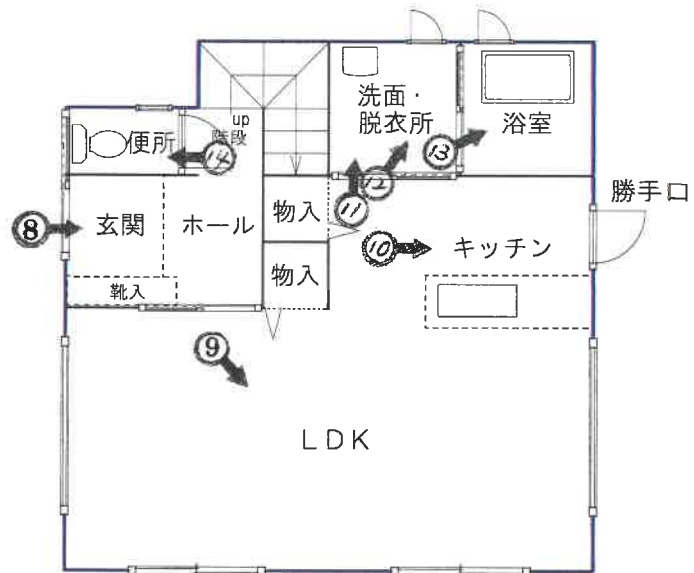
# 建物間取図（概略）

S = 1 / 100

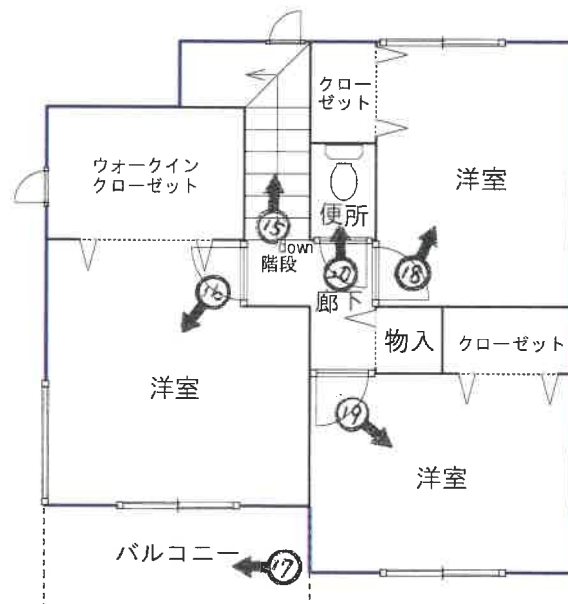
令和 7（ケ）第 3号  
物件 2



1階



2階



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

1



本件物件の外観

2

本件物件



前面道路の状況



3



物件1 南側の状況

4



物件1 西側の状況

5



物件1 北側の状況

6



物件1 東側の状況

7



物件2 玄関付近の状況

8



物件2 玄関内の状況

9



物件2 1階LDKの状況

10



物件2 1階キッチンの状況

11



物件 2 1 階洗面所の状況

12



物件 1 脱衣所の状況



13



物件 2 浴室の状況

14



物件 2 1 階トイレの状況

( 15 枚目)

15



物件 2 階段の状況

16



物件 2 2階西側洋室の状況

17



物件2 2階バルコニーの状況

18



物件2 2階東側洋室の状況



19



物件 2 南東側洋室の状況

20



物件 2 2階トイレの状況

( 18 枚目)

令和7年(ケ)第 3号  
令和7年3月7日現地調査  
令和7年3月14日評価

高松地方裁判所 御中



# 評価書

評価人 不動産鑑定士

鈴木祐司

## 第1 評価額

| 一 括 価 格        |               |
|----------------|---------------|
| 金 11,150,000 円 |               |
| 内 訳 価 格        |               |
| 物件1 (土地)       | 金 2,140,000 円 |
| 物件2 (建物)       | 金 9,010,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1及び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の内訳価格は物件2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 | 種類      | 所在等                            | 登 記                                                                                                                               | 現況 |
|----|---------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | 土地      | 所在地<br>番 目 積                   | 高松市福岡町一丁目<br>7番18<br>宅地<br>146.18 m <sup>2</sup>                                                                                  | 同左 |
| 2  | 建物      | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 高松市福岡町一丁目7番地18<br>7番18<br>居宅<br>木造合金メッキ鋼板ぶき2階建<br>1階: 51.34 m <sup>2</sup><br>2階: 48.02 m <sup>2</sup><br>延: 99.36 m <sup>2</sup> | 同左 |
| 番号 | 特 記 事 項 |                                |                                                                                                                                   |    |
| —  | —       |                                |                                                                                                                                   |    |

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置・交 通                                  | 琴電志度線 今橋 駅 の 北東 方約 470 m (直線距離)<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 付 近 の 状 況                                | 対象物件は、高松市中心部東方近郊の「福岡町地区」にあって、幹線市道背後で戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存する。スーパーマーケットに近く(道路距離約300m)、駅等への接近性は良好。                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 主な公法上の規制等<br>(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 : 非線引都市計画区域<br>用途地域 : 近隣商業地域<br>建 ぺ い 率 : 80 %<br>容 積 率 : 300 %<br>防 火 規 制 : 一<br>その他の規制 : 平成16年台風16号の浸水区域に該当                                                                                                                                                                                                                                     |
| 画 地 条 件                                  | 面 積 : 146.18 m <sup>2</sup> (登記数量)<br>間 口 : 約10.1m (西側市道に対して)<br>奥 行 : 約13.5m<br>形 状 : 略台形地<br>地 勢 : 略平坦(敷地内に段差あり)                                                                                                                                                                                                                                       |
| 接面道路の状況                                  | 西側で約0.5m幅水路状地(鋼板あり)を介在して、幅員約5.5mの舗装市道(福岡町110号線、建築基準法42条1項1号)に略等高に接面。                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況等                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。西側(駐車場スペース)は接面道路に略等高であるが、建物敷地を含む東側部分は約0.5m～約0.8m嵩上げされている。</li> <li>・物件1土地と周囲の土地との境界については明らかである。</li> <li>・物件1土地の物件2建物敷地以外の部分は、現占有者が賃借権に基づき使用している(賃料は養育費と相殺)。当該賃借権は買受人に対抗できないと思料する。</li> </ul> (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) <ul style="list-style-type: none"> <li>・周囲は戸建住宅</li> </ul> |
| 供給処理施設                                   | 上水道 : 有 (引込管に鉛管が残っているとみられる)<br>ガス配管 : 引込可<br>公共下水道 : 処理区域内                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 特 記 事 項                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定…無</li> <li>・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是確認できず、土壌汚染の可能性は低いと思料される。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。</li> </ul>                                                                                                                                                                               |

## 2 建物の概況及び利用状況

### (1) 物件2

| 区 分                             | 主である建物                                                                                                                                               |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期 及び<br>経 済 的 残<br>存 耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日 : 平成28年7月2日 新築（登記記載）<br>経 過 年 数 : 約9 年<br>経済的残存耐用年数 : 約15 年                                                                                |
| 仕 様                             | 構 造 : 木造<br>屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき<br>外 壁 : 窯業系サイディングボード<br>内 壁 : クロス<br>天 井 : クロス<br>床 : フローリングほか<br>設 備 : 電化住宅<br>そ の 他 : -                               |
| 床面積（現況）                         | 公簿に略同                                                                                                                                                |
| 現 況 用 途 等                       | 階 層 : 2階建<br>現 況 用 途 : 居宅<br>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                         | 良好（経年劣化が認められる。特段の不具合は見られなかった。）                                                                                                                       |
| 建物の利用状況                         | ・現占有者が本建物を居宅として使用している。<br>（詳細は現況調査報告書のとおり）                                                                                                           |
| 特 記 事 項                         | ・物件2建物は現占有者が賃借権に基づき使用している（賃料は養育費と相殺）。当該賃借権は買受人に対抗できないと思料する。<br>・設備については、使用可能かどうかは不明である。<br>・対象建物については、吹付けアスベスト等及びアスベスト含有建材（成形板・仕上塗材等）が使用されている可能性は低い。 |

## 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

##### ① 物件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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建 付<br>減 価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------------|-------------------------|
| 1  | 48,900               | 1.0           | 146.18         | 1.0             | 7,148,000               |

(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 高松(県)－48

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差  
 $56,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/115 \div 48,900 \text{ 円/㎡}$

◇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 : ー

◇地域格差 :

|             |     |
|-------------|-----|
| 環境条件（居住環境等） | +15 |
| (相乗積)       | +15 |

イ 個別格差 : ー

ウ 地 積 : 公簿数量を採用

エ 建付減価 : ー

## (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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 180,000             | 99.36              | 0.64     | 11,446,000           |

(千円未満四捨五入)

### ウ 現価率

経過年数約9年、経済的残存耐用年数約15年、残価率5%とした定額法と観察減価法（普通：±0）を併用して、下記のとおり査定した。

物件2 建物

観察減価

$$\text{現価率} = \left[ 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{15}{9 + 15} \right] \times (1 - 0.0) \div 0.64$$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|------------------------|
| 1  | 7,148,000         | 0.5<br>法定地上権  | 3,574,000              |

(千円未満四捨五入)

### イ 土地利用権等割合

物件2建物の土地利用権等を法定地上権（土地利用権等割合は50%と査定）と判定し、その範囲は物件1土地の全体に及ぶと判断した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競<br>売<br>市<br>場<br>修<br>正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|---------------------------------|---------------------------|
| 1         | 7,148,000           | △3,574,000                      | 1.0             | 1.0            | 0.6                             | 2,140,000                 |
| 2         | 11,446,000          | +3,574,000                      | 1.0             | 1.0            | 0.6                             | 9,010,000                 |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                |                                 | 11,150,000                |

(万円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正 —

エ 市場性修正 —

オ 競売市場修正

評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格等

番 号 : 高松(県)ー48  
所 在 : 高松市福岡町2丁目25番29「福岡町2ー25ー18」  
価 格 : 56,200 円/㎡  
位 置 : 琴電志度線松島二丁目駅の北方約800m (道路距離)  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 151 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南6m市道  
都市計画区分 : 非線引都市計画区域  
用途 指定 等 : 準工 (60、200)  
地域 の 概要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1 4,694,424 円  
物件2 4,987,155 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
- 6 建物間取図

以 上



高松港

# 位置図

県玉湊町駐車場

2.0

2.3

2.1

日本道路公団国支社

関支署高松出張所

朝日町一丁目

朝日町三丁目

朝日町公園

高松競輪場

対象物件

高松(県)-48

松福町一丁目

松福町二丁目

松島町一丁目

松島町二丁目

観光通

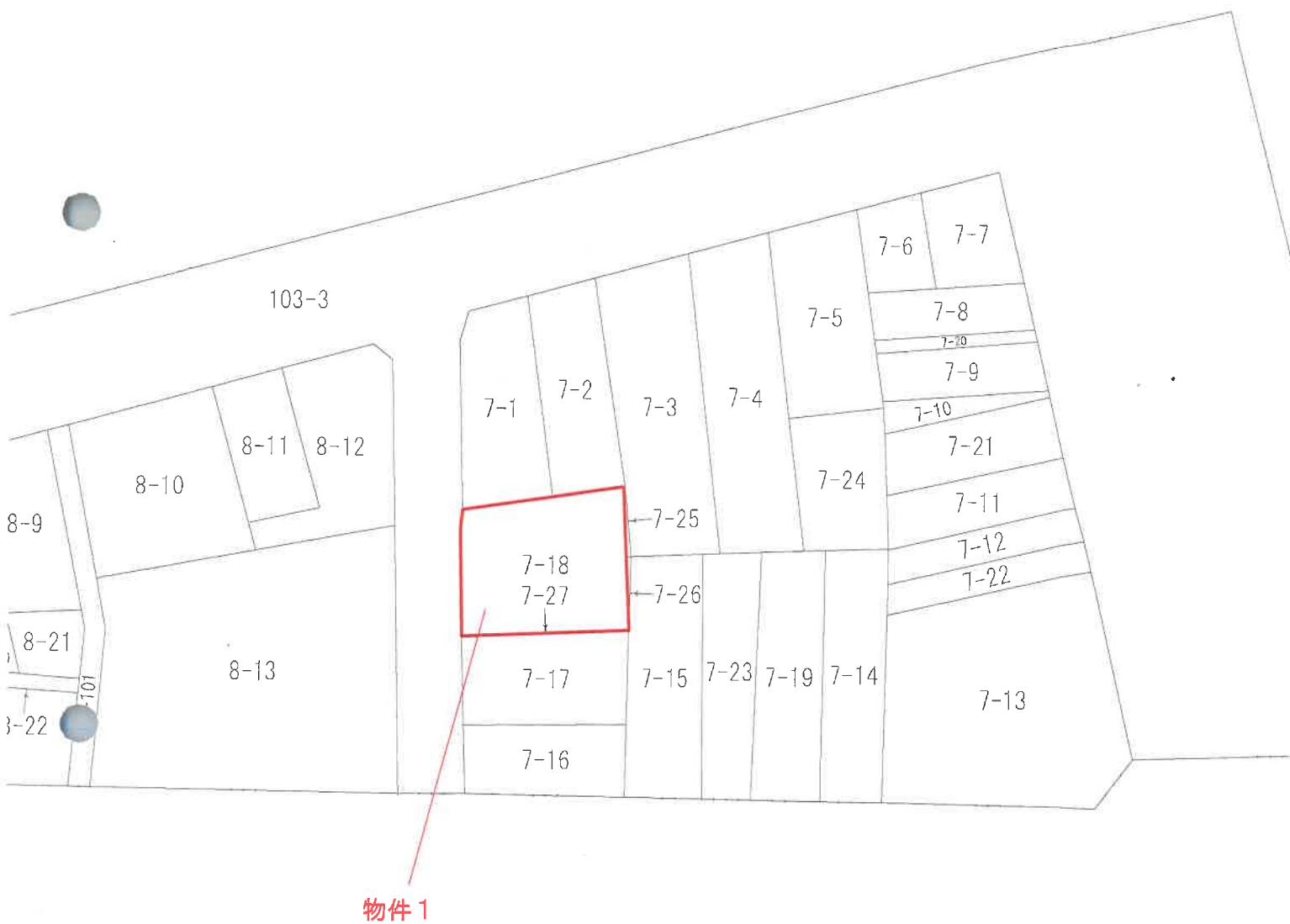
観光通

S=1:10,000

高松市役所「白図」



公 図 写  
土地区画整理所在図



S = 1 / 500



求積表

世界測地系

| 地 番 | ④ 7-18 | $x_n$      | $y_n$     | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ | 距離             |
|-----|--------|------------|-----------|---------------------------------|----------------|
| NO  |        |            |           |                                 |                |
| A4  |        | 149258.078 | 51748.824 | 2044089.378210                  | 13.26          |
| A11 |        | 149255.784 | 51761.887 | 1711217.583560                  | 5.72           |
| A10 |        | 149250.286 | 51760.289 | -488555.932360                  | 5.95           |
| A2  |        | 149244.571 | 51758.627 | -2189417.858570                 | 13.58          |
| A12 |        | 149248.487 | 51745.619 | -1557407.951845                 | 8.44           |
| A76 |        | 149256.530 | 51746.192 | 478887.176550                   | 3.67           |
|     |        |            | 合計        | 292.369645                      |                |
|     |        |            | 合計面積      | 146.1848225                     |                |
|     |        |            | 地 積       | 146.18                          | m <sup>2</sup> |

| 地番  | ⑤ 7-25     | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> ) | 距離 |
|-----|------------|----------------|----------------|---------------------------------------------------------|----|
| NO  |            |                |                |                                                         |    |
| A1  | 149255.761 | 51762.020      | -191196.628841 | 5.74                                                    |    |
| HP3 | 149250.194 | 51750.606      | -258352.085814 | 0.33                                                    |    |
| A10 | 149250.286 | 51760.289      | 191189.616366  | 5.72                                                    |    |
| A11 | 149255.784 | 51761.887      | 255351.762104  | 0.13                                                    |    |
|     |            | 合計             | 2.662815       |                                                         |    |
|     |            | 合計面積           | 1.3314075      |                                                         |    |
|     |            | 地積             | 1.33           |                                                         |    |

| 地番  | ⑥ 7-26 | X n        | Y n       | X n · (Y n+1 - Y n-1) | 距離             |
|-----|--------|------------|-----------|-----------------------|----------------|
| NO  |        |            |           |                       |                |
| HP3 |        | 149250.194 | 51760.606 | -248053.822428        | 5.95           |
| A2  |        | 149244.571 | 51758.627 | -47310.529007         | 5.95           |
| A10 |        | 149250.286 | 51760.289 | 235365.315994         | 0.33           |
|     |        |            | 合計        | 1.964559              |                |
|     |        |            | 合計面積      | 0.9822795             |                |
|     |        |            | 地積        | 0.98                  | m <sup>2</sup> |

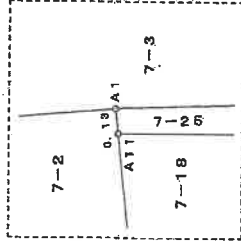
| 地番  | ⑦ 7-27     | ⑧           |                 |                                                   |    |
|-----|------------|-------------|-----------------|---------------------------------------------------|----|
|     |            | $\bar{X}_n$ | $\bar{Y}_n$     | $\bar{X}_n \cdot (\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_{n-1})$ | 距離 |
| NO  |            |             |                 |                                                   |    |
| A2  | 149244.571 | 51758.627   | -6119.027411    | 13.58                                             |    |
| A3  | 149248.358 | 51745.578   | -1941422.640864 | 0.13                                              |    |
| A12 | 149248.487 | 51745.619   | 1947543.505863  | 13.58                                             |    |
|     |            | 合計          | 1.838589        |                                                   |    |
|     |            | 合計面積        | 0.9192940       |                                                   |    |
|     |            | 地積          | 0.91            | m <sup>2</sup>                                    |    |

下記都市再生街区多角点を与点とする成果

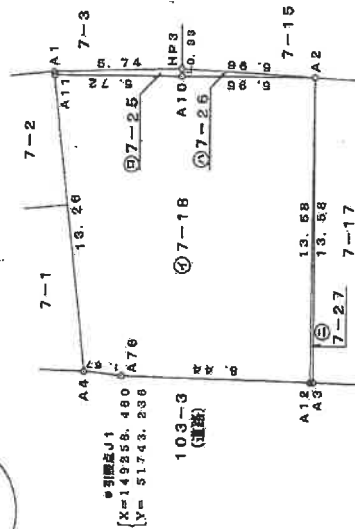
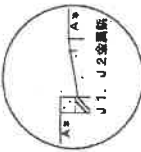
| 点 名   | X座標        | Y座標       |
|-------|------------|-----------|
| 10495 | 149212.502 | 51812.152 |
| 10496 | 149049.434 | 51774.671 |

(平成27年7月15日測量)

拡大図1/30

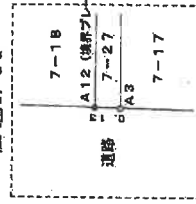


引隅点詳細図



●引隅点J2  
[X=149246.005  
Y=51739.520]

拡大図1/30



| 引隅点・境界点表 | 器機点          | 鉄釘点         |
|----------|--------------|-------------|
| X座標      | 149258.480   | 149246.665  |
| Y座標      | 51743.235    | 51739.520   |
| 方向角      | 197° 27' 33" | 12° 38' 56" |
| 距離       | 12.386       | 13.245      |
| HP3      | 278° 02' 36" | 20.745      |
| A2       | 284° 38' 43" | 18.919      |
| A10      | 278° 12' 19" | 18.845      |
| A11      | 280° 45' 57" | 10.273      |
| A12      | 329° 07' 41" | 10.389      |
| A3       | 329° 30' 47" |             |

作成者

平成27年7月16日作成

申請人

縮尺 1/250

(注) B 4判をA 4判に縮小

7番18

建物図面図

高松市福岡町一丁目7番地18

家屋番号

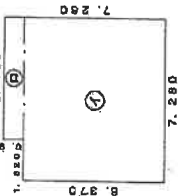
建物の所在

1階

求積表

|   |               |   |         |
|---|---------------|---|---------|
| ① | 7.280 X 6.370 | = | 46.3738 |
| ② | 5.480 X 0.910 | = | 4.9880  |
| 計 |               |   | 51.3422 |

床面積 51.34 m<sup>2</sup>

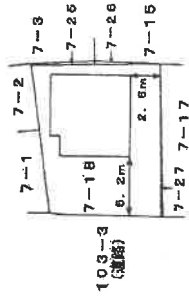
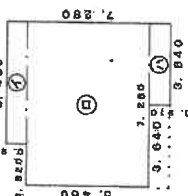


2階

求積表

|   |               |   |         |
|---|---------------|---|---------|
| ① | 5.480 X 0.910 | = | 4.9886  |
| ② | 7.280 X 5.480 | = | 39.7488 |
| ③ | 5.640 X 0.910 | = | 3.3124  |
| 計 |               |   | 48.0298 |

床面積 48.02 m<sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250

申請人

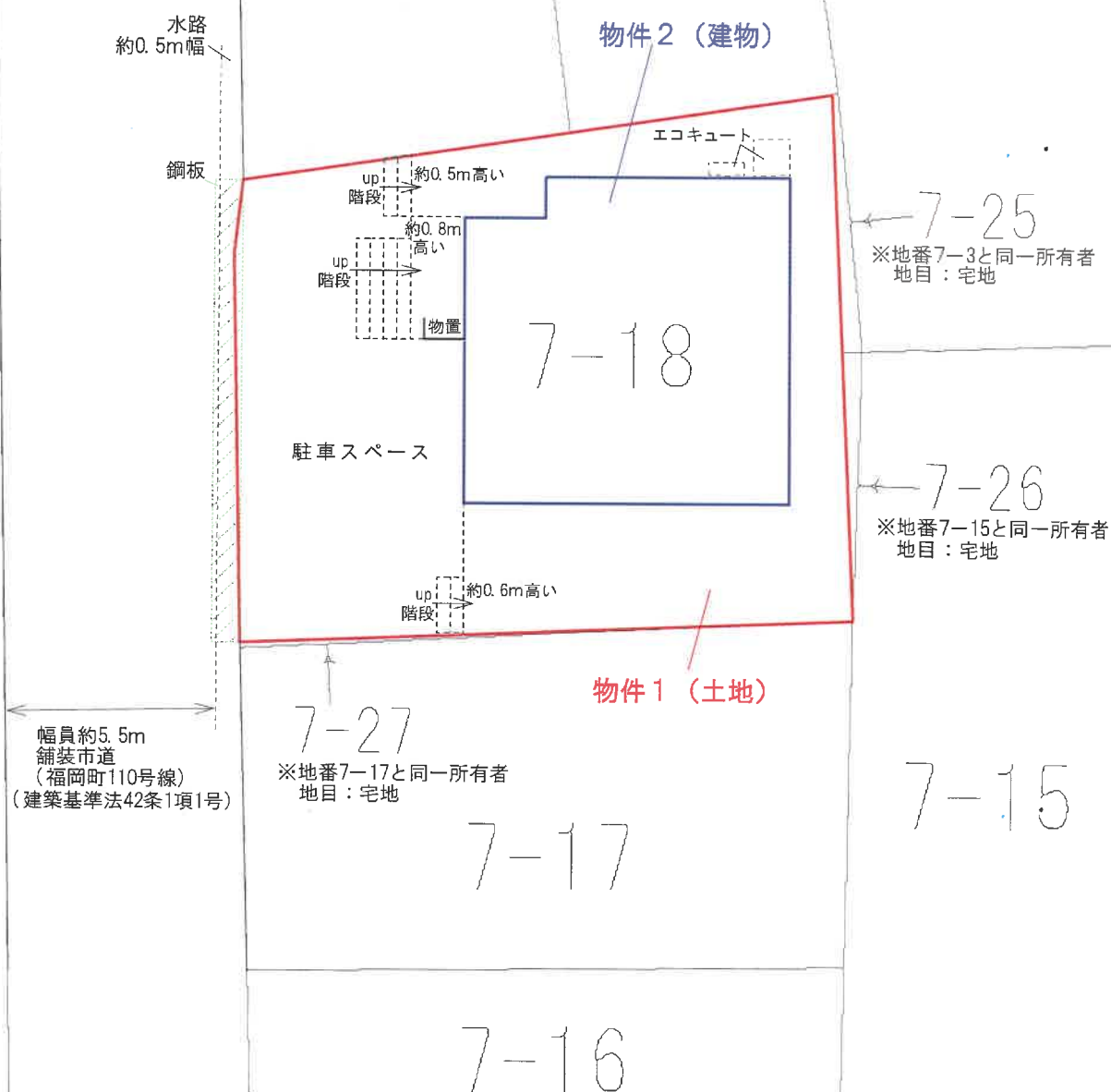
縮尺 1/500

(注)B4判をA4判に縮小

# 土地建物位置関係図（概略）

S = 1 / 150

令和 7 年（ケ）第 3 号



※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。

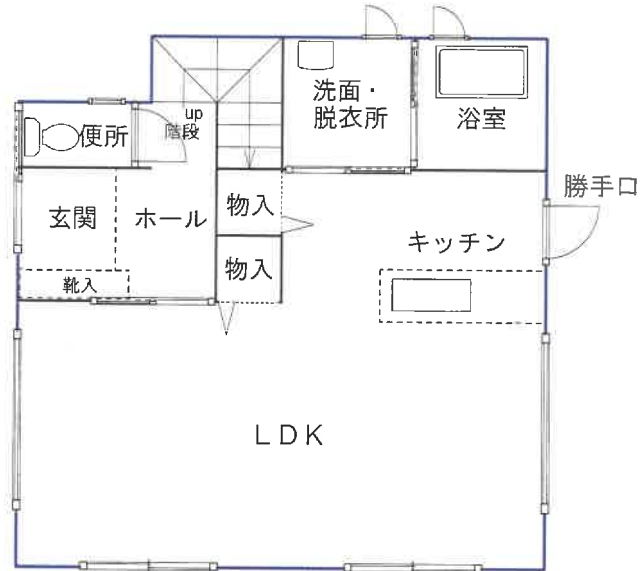
# 建物間取図（概略）

S = 1 / 100

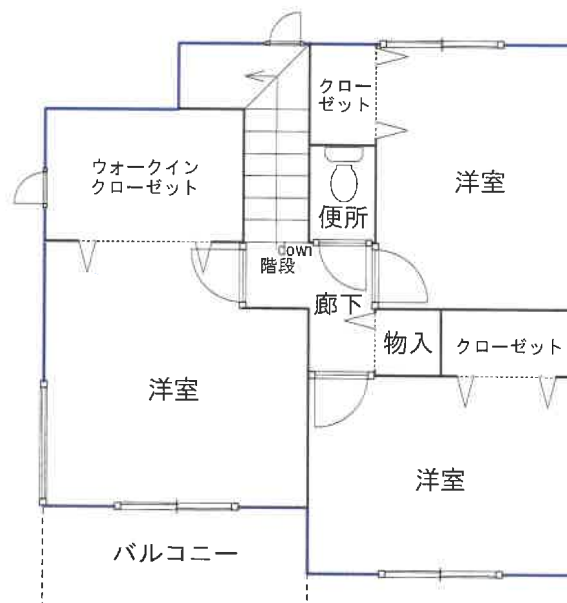
令和 7（ケ）第 3号  
物件 2



1階



2階



※概略図であり、現況と相違する場合がある。