

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 20 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 誠 宏

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 7 月 11 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 18 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 8 月 6 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 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 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 6 月 20 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 高松市神在川窪町
地 番 280番12
地 目 宅地
地 積 411.10平方メートル
- 2 所 在 高松市神在川窪町280番地12
家屋 番号 280番12
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 106.25平方メートル
2階 43.32平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 倉庫
構 造 コンクリートブロック造鋼板葺平家建
床 面 積 約3平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 3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 誠 宏

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2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

南側線及び隣地(目的外土地259番66)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 高松市神在川窪町
 地 番 280 番 12
 地 目 宅地
 地 積 411.10 平方メートル

2 所 在 高松市神在川窪町 280 番地 12
 家屋 番号 280 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 106.25 平方メートル
 2 階 43.32 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
 構 造 コンクリートブロック造鋼板葺平家建
 床 面 積 約 3 平方メートル



令和7年(ケ)第13号
令和7年3月14日受理
令和7年4月3日提出



現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高松市神在川窪町 |
| | 地 番 | 280番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 411.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市神在川窪町280番地12 |
| | 家屋 番号 | 280番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 106.25平方メートル
2階 43.32平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高松市神在川窪町280番地12		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件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：倉庫 構造：コンクリートブロック造鋼板葺平家建 床面積：約3㎡ }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (所有者の娘)	1 私は本件物件1, 2土地建物の所有者である A の娘です。 2 母 A は, 今年の初めころから私のところに来て生活をしています。ただ, 本件物件1, 2土地建物にも時々帰っています。 物件2建物内の動産類については, 母 A の所有物だということで結構です。競売で売却されるまでの間に必要な物は私と母 A で運び出そうと思っています。 3 家の鍵は私が持っているので, 立入調査をされる際にはお貸しします。申し訳ありませんが立ち会うことはできません。

(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



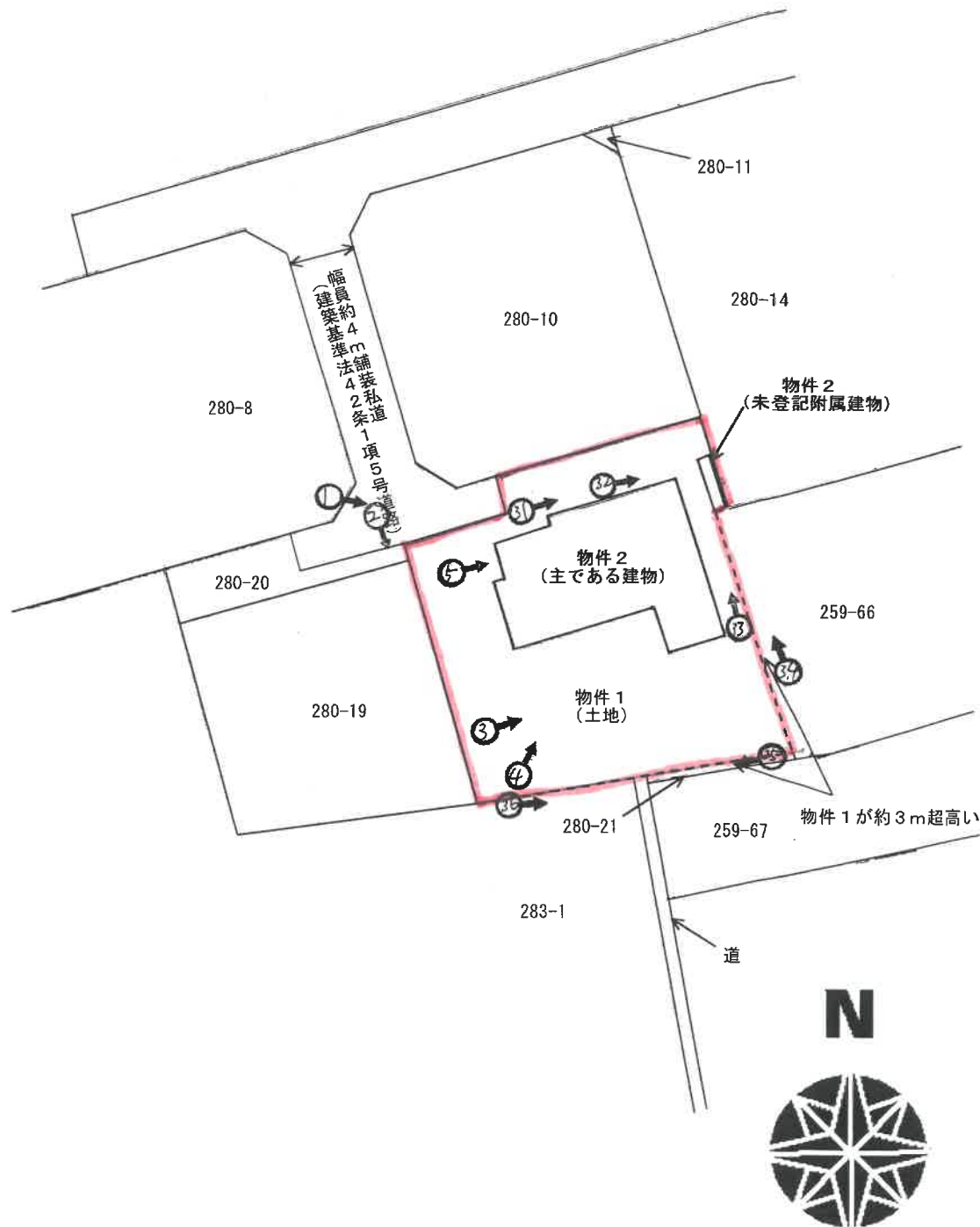
- 1 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。
 - 2 高松市役所での調査によると、本件土地は都市計画区域内の非線引区域に存在し、北西側を幅員約4mの私道（川窪西自治会所有；建築基準法42条1項5号（位置指定道路））に接道している。
 - 3 物件1土地の範囲については、西側線、北側線及び東側線の内隣地（目的外土地280番14）との境界線については明らかであるが、その余については判然としない。判然としない範囲については、擁壁の法尻部分にあたり民民境界確定協議が必要であることが窺われる。
 - 4 物件1土地は東側及び南側が法面となっており下り傾斜である。高低差が3m以上あり、傾斜度が30度以上ある場合には、建築物を建築する際に、高松市建築基準法施行条例第4条（いわゆる、「がけ条例」）が適用される可能性がないとはいえないことが窺われる。詳細については、高松市建築指導課に照会することが望ましい。
 - 5 物件2建物については、経年（築後約43年経過）劣化が見受けられ、1階階段前廊下は全体的にブカブカして踏み抜けそうな状態にあり、1階西側和室南縁側及び2階廊下部分の天井には雨漏り痕が見受けられる。
物件2建物の北東側に存在する未登記附属建物（倉庫）の東側の壁として利用されているブロック塀の一部が損傷し、崩れかかっている状況にあることが窺われる。
 - 6 本件建物の給湯システムは電気温水器が、キッチンにはIHクッキングヒーターがそれぞれ設置されており、いわゆる電化住宅である。電気温水器及びIHクッキングヒーターには、四電エナジーサービス株式会社のリース票が貼付されていた。四電エナジーサービス株式会社の担当者による陳述によると、「本件の▲さんについては、既にリース契約は終了し、電気温水器及びIHクッキングヒーターは、▲さんの所有物となっています。」とのことであった。
以上のことから、電気温水器及びIHクッキングヒーターについては、物件2建物の従たる動産に該当するものと思料する。
 - 7 本件物件1土地北西側で接道している道路（目的外土地280番1）は、川窪西自治会の所有地となっている。近隣住民の方の話によると、「住民が道路として利用することには問題はありません。ただ、道路の改修とかのために自治会として費用の積み立てを行っているので自治会費として徴収されているお金があります。」とのことであった。
 - 8 物件1土地周辺の水利関係を掌握している高松市下笠居土地改良区での調査によると、「物件1土地周辺の水路維持管理協力金等の徴収について、当改良区では現状、正確な把握ができていません。申し訳ありませんが、地域の自治会に問い合わせさせていただいてよろしいでしょうか。」とのことであった。
- ※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2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3月14日(金) 16:00-16:10	当庁(電話)	Aが代表者を務める会社の破産申立代理人弁護士から事情聴取
令和7年3月14日(金) 17:00-17:20	物件所在地	接道外観等調査
令和7年3月17日(月) 8:40-9:00	高松法務局	Bから事情聴取 鍵の貸出しの承諾
令和7年3月17日(月) 17:30-17:40	当庁(電話)	Bから事情聴取 鍵の貸出しの承諾
令和7年3月25日(火) 13:00-13:10	高松市番町1丁目 香川県広域水道企業団 高松事務所	上水関係調査
令和7年3月25日(火) 13:20-13:40	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年3月26日(水) 13:30-15:00	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和7年4月1日(火) 15:40-15:55	物件所在地	近隣者から事情聴取
令和7年4月1日(火) 16:20-16:30	高松市生島町 高松市下笠井土地改良区	水利関係調査
(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 7 年 3 月 2 6 日 目的物件は不在で施錠されていたので、所有者側から借り受けた鍵で解錠し立会人Cを立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(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 (概略図)



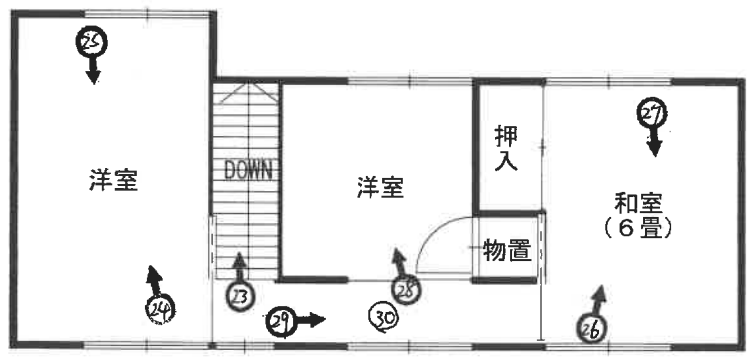
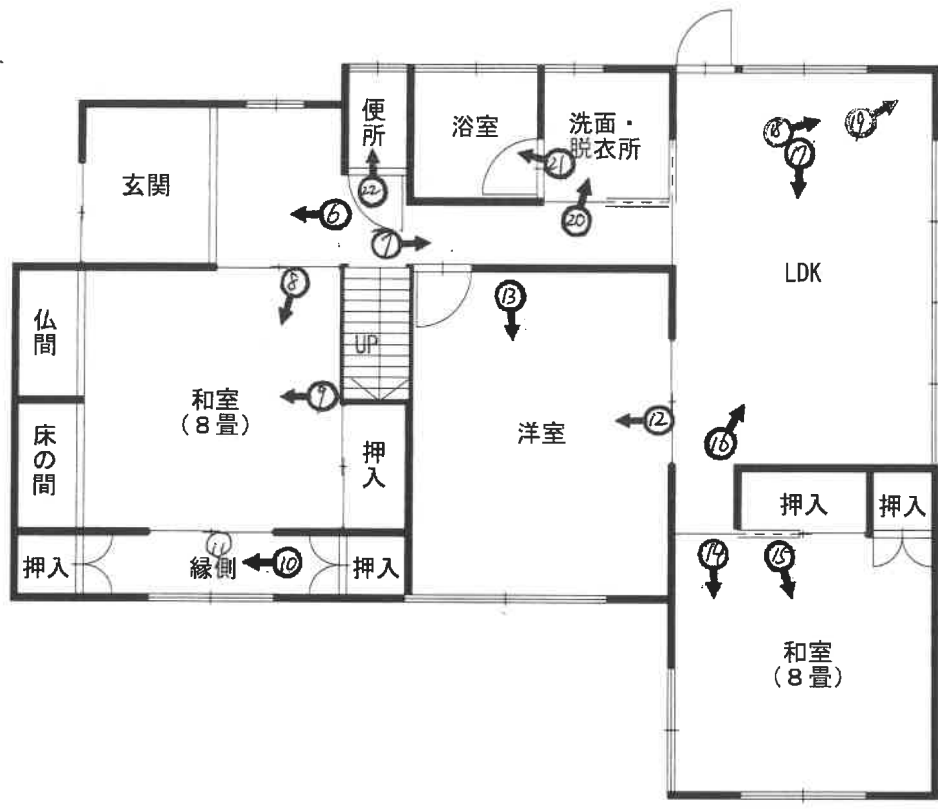
(6 枚目)

※概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。
隣接地の地番は現況、公図等に基づいて記載している。

写真撮影位置・方向

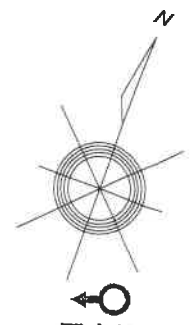
建物間取図
(概略図)

物件 2
(主である建物)



(7枚目)

※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

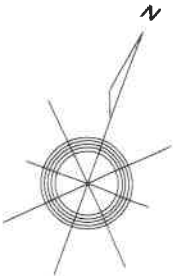
建物間取図
(概略図)

物件 2
(未登記附属建物)



(8 枚目)

※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

1

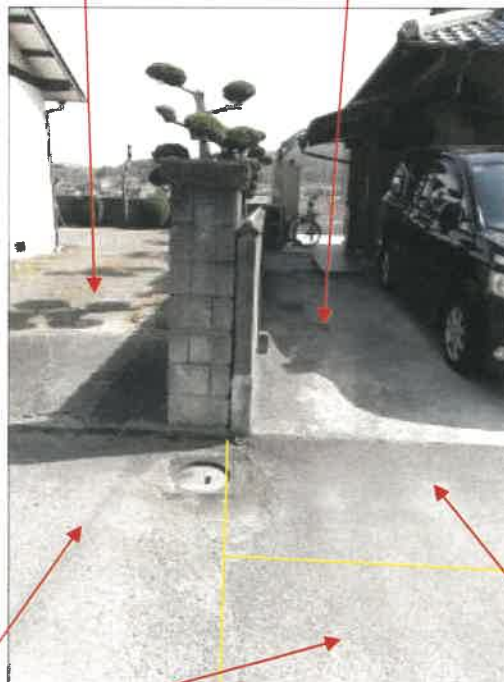


受命物件の状況

目的外土地280番19

2

物件1



物件1土地西側境界付近の状況

目的外土地280番1（川窪西自治会所有，建築基準法42条1項5号道路）

目的外土地280番20



物件 2 建物南側庭の状況



物件 2 建物の南側及び西側の状況

5



物件 2 建物玄関付近の状況

6



物件 2 建物の玄関内の状況



物件2 建物の1階玄関前廊下の状況

8



物件 2 建物の 1 階西端和室の状況

9



物件 2 建物の 1 階西端和室の状況

1 0



物件 2 建物の 1 階西端和室南側廊下の状況

1 1



物件 2 建物の 1 階西端和室南側廊下天井の雨漏り痕の状況

1 2



物件 2 建物の 1 階中の和室の状況

1 3



物件 2 建物の 1 階中の和室の状況

1 4



物件 2 建物の 1 階 L D K 南側和室の状況

1 5



物件 2 建物の 1 階 L D K 南側和室の状況

1 6



物件 2 建物の 1 階 L D K の状況

1 7



物件 2 建物の 1 階 L D K の状況

18



物件2建物の1階キッチン周りの状況

19



物件2建物の1階キッチンのIHクッキングヒーターのリース票の貼付状況

2 0



物件 2 建物の 1 階洗面脱衣所の状況

2 1



物件 2 建物の 1 階浴室の状況

2 2



物件 2 建物の 1 階トイレの状況

2 3



物件 2 建物の階段の状況

2 4



物件 2 建物の 2 階西側洋室の状況

2 5



物件 2 建物の 2 階西側洋室の状況

2 6



物件 2 建物の 2 階東側和室の状況

2 7



物件 2 建物の 2 階東側和室の状況



物件2建物の2階中の洋室の状況

29



物件2建物の2階廊下の状況

30



物件2建物の2階廊下天井の雨漏り痕の状況

3 1



物件 2 建物北側の状況

3 2



電気温水器のリース票の貼付状況

3 3



物件 2 建物東側の状況

3 4



物件 1. 土地東側境界付近の状況

3 5



物件 1. 土地南側境界付近の状況

3 6



物件 1. 土地南側境界付近の状況

37



物件2 未登記附属建物の東側壁となっているブロックが損傷している状況

38



物件2 未登記附属建物の状況

令和7年(ケ)第13号
令和7年3月26日現地調査
令和7年4月2日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
森 英起

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 4 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 2 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 及び物件 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 5 8 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 番 地 目 地 積	高松市神在川窪町 280番12 宅地 411.10m ²	同左
2	所 在 家 番 種 号 構 類 床 造 面 積 種 類 構 造 床 面 積	高松市神在川窪町280番地12 280番12 居宅 木造瓦葺2階建 1階 106.25m ² 2階 43.32m ²	(未登記附属建物) 倉庫 コンクリートブロック造 鋼板葺平家建 約3m ²
番号	特 記 事 項		
	・特になし		

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	JR予讃線「香西」駅の北西方約3.1km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	受命物件の存する近隣地域は、神在川窪町の高台に位置し、周囲に農地が残る中に小規模住宅団地の点在する住宅地域である。当該地域においては、300～500㎡程度の敷地に住宅としての使用を標準的使用とする。需要は低調に推移しており、価格は下落傾向で推移するものと予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 用途指定なし 60% 100% － 特定用途制限地域（一般・環境保全型）
画 地 条 件	規 模 411.10㎡（公簿） 間 口 北西側約7m 奥 行 約16m（西側） 形 状 ほぼ整形 地 勢 普通	
接面道路の状況	現況幅員約4m舗装私道※1にほぼ等高に北西面 （建築基準法42条1項5号道路）	
土地の利用状況 及び隣地の状況	物件2の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は、東側が住宅、西側が住宅、南側が住宅及び農地、北側が道路を挟んで住宅として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 有り※2 ガ ス 配 管 無し 下 水 道 無し	
特 記 事 項	※1公簿上、川窪西自治会所有。なお、近隣住民への聞き取りによると、「住民が道路として利用することに問題はないです。ただし、道路の改修等のために自治会として費用の積み立てを行っているため、自治会費として徴収されているお金があります。」とのことである。 ※2接面道路に埋設されている個人管から引き込まれている。 ・物件1土地の範囲については、西側線、北側線及び東側線の内隣地（目的外土地280番14）との境界線については明らかであるが、その他については判然としない。判然としない範囲については、擁壁の法尻部分にあたり民境界確定協議が必要であることが窺われる。	

特 記 事 項	・ 物件1土地は東側及び南側が法面となっており、高低差が約3m超の下り傾斜である。高低差が3m以上あり、傾斜度が30度以上ある場合には、建築物を建築する際、高松市建築基準法施行条例第4条(がけ条例)の適用がないとはいえないことが窺われる。詳細については、高松市建築指導課に照会することが望ましい。 ・ 物件2建物の北東側に存在する未登記附属建物の東側の壁として利用されているブロック塀の一部が損傷し、崩れかかっている。 ・ 物件1土地周辺を管轄している高松市下笠居土地改良区での調査によると、「物件1土地周辺の水路維持管理協力金等の徴収について、当改良区では現状、正確な把握ができておらず、地域の自治会に問い合わせていただきたい。」とのことであった。 ・ 土壌汚染については登記等による地歴調査等によれば、その可能性は低いものと思料される。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。 ・ 埋蔵文化財については高松市文化財課でヒアリングを行ったが、本件土地自体には包蔵地の指定はないことを確認したので、当該要因については考慮外として評価する。
---------	---

以 下 余 白

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） 昭和57年10月2日新築 経 過 年 数 約43年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル吹付け等 内 壁 ビニールクロス、木板、ジュラク等 天 井 ビニールクロス、木板等 床 畳、カラーフローア等 設 備 電気、給排水設備、電化等 その他 -
床面積（現況）	1階106.25㎡、2階43.32㎡、合計149.57㎡である。
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 住宅 間 取 り （建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	占有状況については、現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	・経年劣化が見受けられる。1階階段前廊下は全体的にプカプカして踏み抜けそうな状態にあり、1階西側和室南縁側及び2階廊下部分の天井には雨漏り痕が見受けられる。 ・給湯システムは電気温水器が、キッチンにはIHクッキングヒーターがそれぞれ設置されており、いわゆる電化住宅である。電気温水器及びIHクッキングヒーターには、四電エナジーサービス株式会社のリース票が貼付されていたが、担当者への聞き取りによると、既にリース契約は終了しており、電気温水器及びIHクッキングヒーターは建物所有者の所有物となっているとのことである。 ・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。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・北東側に未登記附属建物(コンクリートブロック造鋼板葺平家建、倉庫、約3㎡)が存在する。

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	16,800	0.80	411.10	0.70	3,868,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高松-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$23,300 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/138 \div 16,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：……必要なし

◇地域格差：……街路条件+4%(1.04)、接近条件-5%(0.95)、環境条件+40%(1.40)

$1.04 \times 0.95 \times 1.40 \div 1.38$

イ 個別格差：……画地条件(間口・奥行、法面等)-20%(0.80)

※がけ条例により制限を受ける可能性についても考慮した。

接面私道の持分を有していないことによる減価は考慮しなかった。

ウ 地積：……登記数量による

エ 建付減価：……建物の現状等(老朽化等)を考慮して、-30%(0.70)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(主である建物)	143,000	149.57	0.01	214,000
2(未登記附属建物)	99,000	約3	—	1,000
合計	—			215,000

ウ 現価率

物件2(主である建物)

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、現価率を1%と判断した。

物件2(未登記附属建物)

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、現状等から、建物価格を備忘価額(1,000円)と判断した。

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	3,868,000	0.50	法定地上権	1,934,000

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0.50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	3,868,000	-1,934,000		1.00	0.60	1,160,000
2	215,000	+1,934,000	1.00	1.00	0.60	1,290,000
一括価格 (合計)						2,450,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 (高松－6)

所 在：高松市生島町387番5外

価 格：23,300円/㎡

位 置：JR予讃線「香西」駅の北西方約4.8km (道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：224㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側6m市道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

用途指定無し

(建蔽率60%，容積率100%)

地 域 の 概 要：農地も残る一般住宅、農家等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件 1	5,405,553円
物件 2	2,239,021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・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

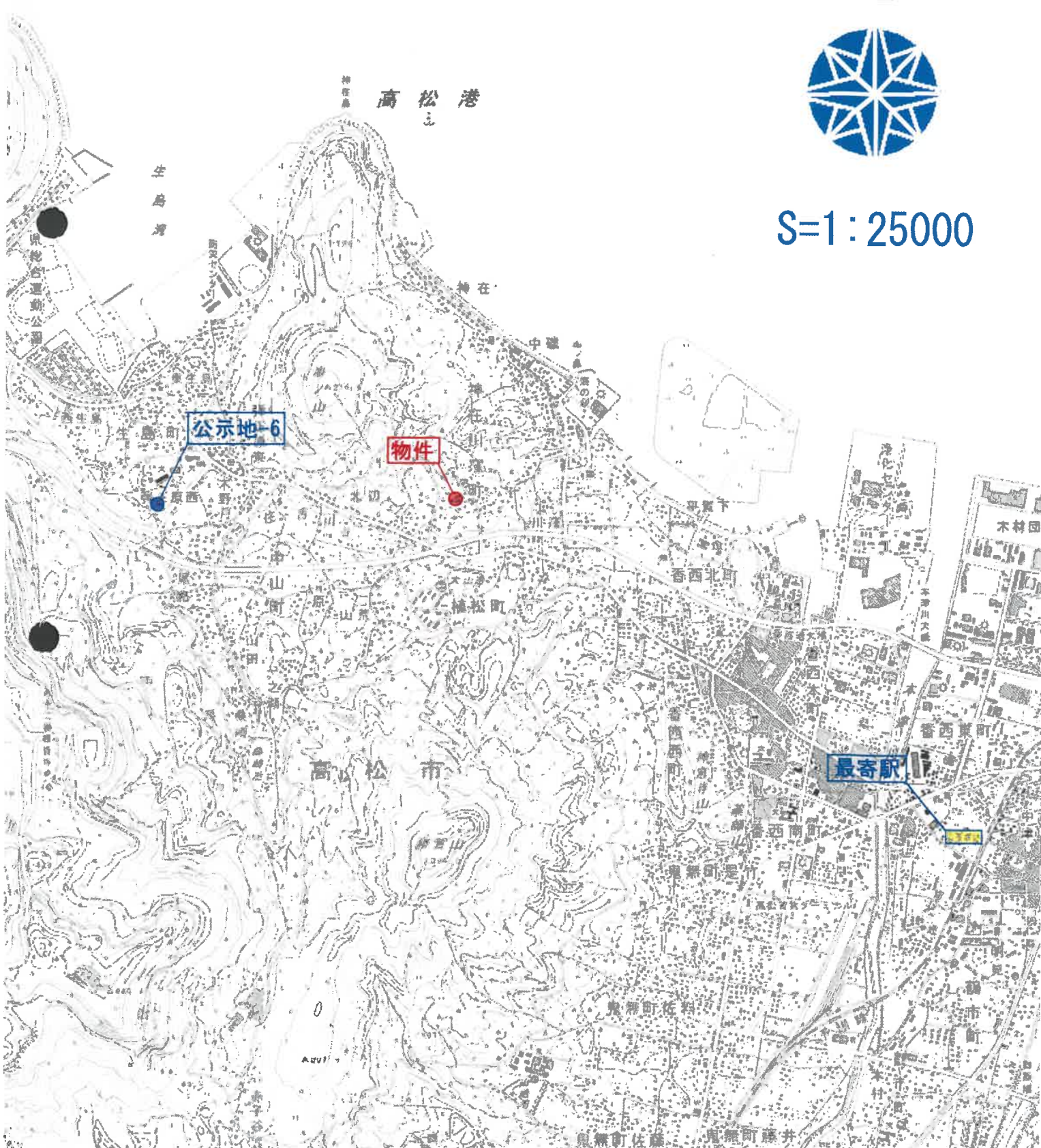
以 上

位置図

N



S=1:25000



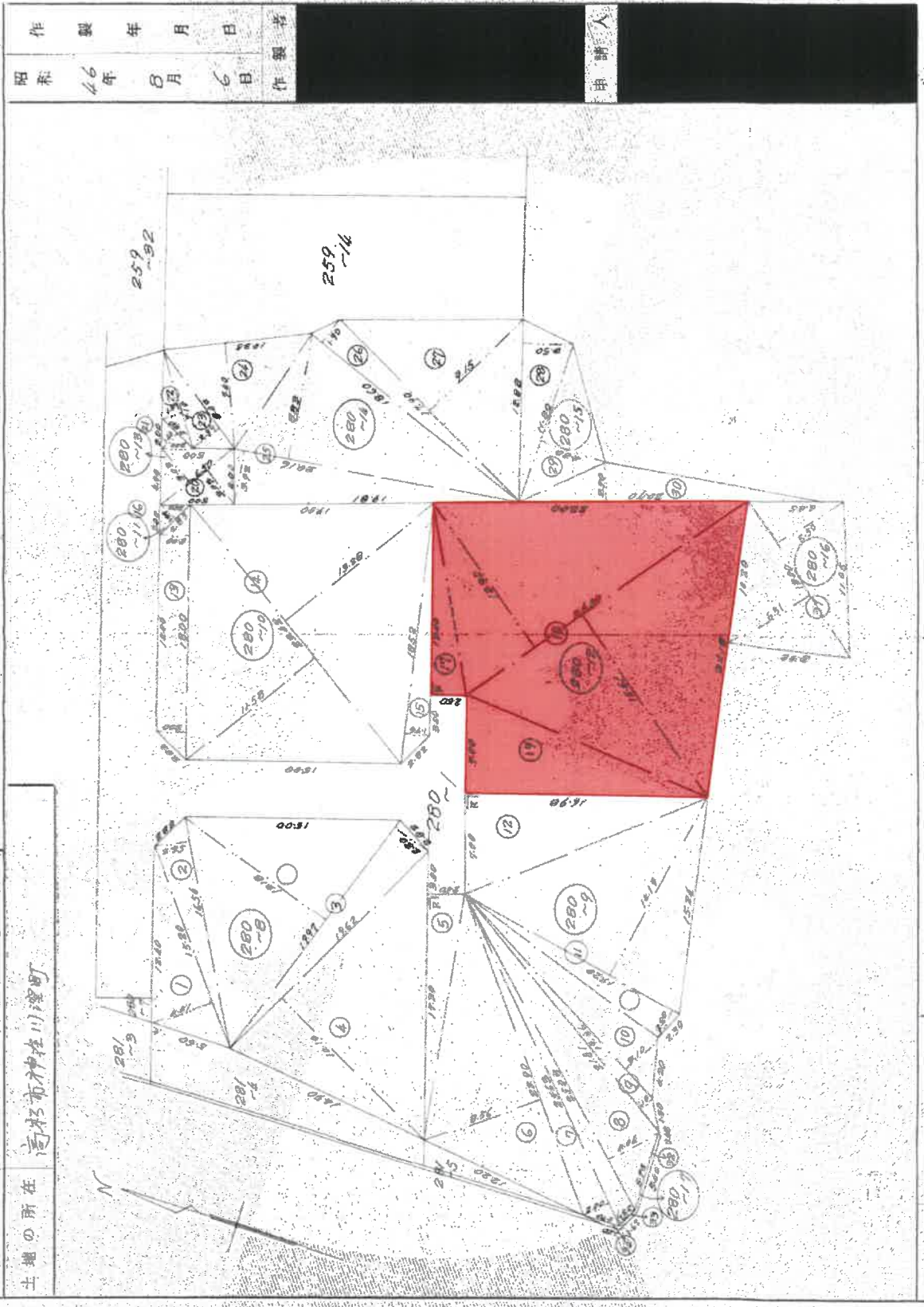
登記年月日：昭和46年8月9日

地番 280-1 030015

土地の所在 高松市神在川渡町

地積測量図

1/2



縮尺 1/300

昭和47年7月9日登記

物件1

A3版を縮小

登記年月日：昭和46年8月9日

030016

新新新

求積計算

(地積)

010023

地

2

地番 280番地 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17.

土地の所在 高松市神谷川窪町

昭和46年8月6日 作製 昭和46年8月6日 作製

申請人

280～8米積

積合	段元	丈	面積
1	15.20	4.41	67.0320
2	16.54	2.35	38.8690
3	19.97	12.18+280	299.1506
4	19.62	16.10	226.6420
計			681.6936
二除			540.8668
			(1057.10)

280～11米積

積合	段元	丈	面積
16	2.85	1.39	3.9615
二除			1.9807
			(0.593)

280～12米積

積合	段元	丈	面積
17	13.60	2.50	33.5000
18	24.00	12.30+15.61	649.8400
19	16.98	7.00	118.8600
計			822.2000
二除			411.1000
			(120735)

280～9米積

積合	段元	丈	面積
5	17.30	2.50	43.2500
6	23.90	8.56	204.5840
7	25.63	200+142	87.6546
8	25.08	4.04	101.3292
9	21.41	1.10	23.5510
10	19.46	3.10	60.3260
11	17.20	220+14.19	281.9080
12	16.98	7.00	118.8600
計			921.4568
二除			460.7284
			(1397397)

280～13米積

積合	段元	丈	面積
20	6.50	3.03+3.03	39.3900
21	2.80	1.40	3.9200
計			43.3100
二除			21.6550
			(6755)

280～14米積

積合	段元	丈	面積
22	7.10	1.97	9.7270
23	8.63	2.39	20.1477
24	10.95	7.40	76.5900
25	20.16	3.92+5.83	357.0400
26	18.60	1.90	35.3400
27	17.90	9.15	163.7850
計			562.6297
二除			281.3148
			(85709)

280～10米積

積合	段元	丈	面積
13	2.80	18.00+14.00	64.0000
14	23.62	11.58+19.28	582.2212
15	18.52	6.76	32.5932
計			678.8144
二除			339.4082
			(102767)

280～15米積

積合	段元	丈	面積
28	12.88	3.50	45.0800
29	11.80	4.80	56.6400
30	20.70	2.70	55.8900
計			157.6100
二除			78.8050
			(23789)

280～16米積

積合	段元	丈	面積
31	13.00	6.51+5.50	156.1300
二除			78.0650
			(23761)

280～17米積

積合	段元	丈	面積
32	0.24	5.75+5.40	2.6760
33	0.24	1.60+1.62	0.7728
34	0.24	2.70+1.20	0.9360
計			4.3848
二除			2.1924
			(0766)

公簿 280番地 / 残地計算 2340.1138 - (分割合計面積) = 324.0175

縮尺 1/

昭和46年8月9日登記

物件1

A 3版を縮小

登記年月日：昭和57年10月8日

158844

各階平面図

家屋番号 280-1-12

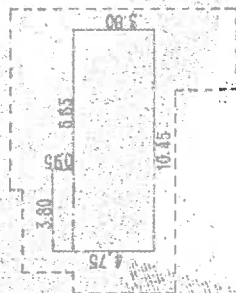
建物各階平面図

建物の所在 高松市神在川鎮町280番地12

2階求積

$$\begin{aligned} 3.80 \times 0.95 &= 3.6100 \\ 10.45 \times 3.80 &= 39.7100 \\ &43.3200 \end{aligned}$$

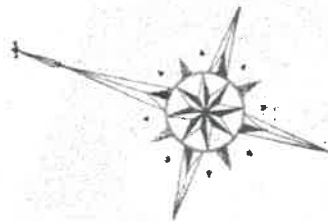
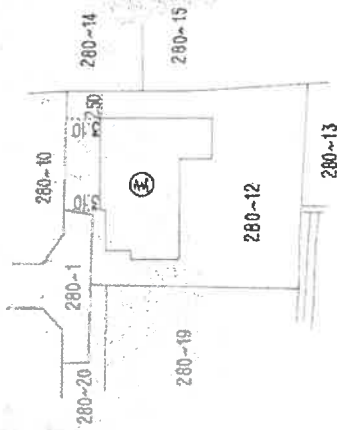
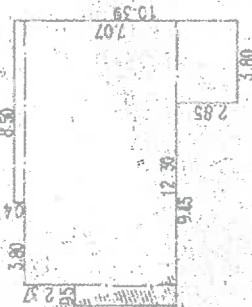
2階床面積 43.32㎡



1階求積

$$\begin{aligned} 8.50 \times 0.47 &= 3.9950 \\ 12.30 \times 7.07 &= 86.9610 \\ 0.95 \times 4.70 &= 4.4650 \\ 3.80 \times 2.85 &= 10.8300 \\ &106.2510 \end{aligned}$$

1階床面積 106.25㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

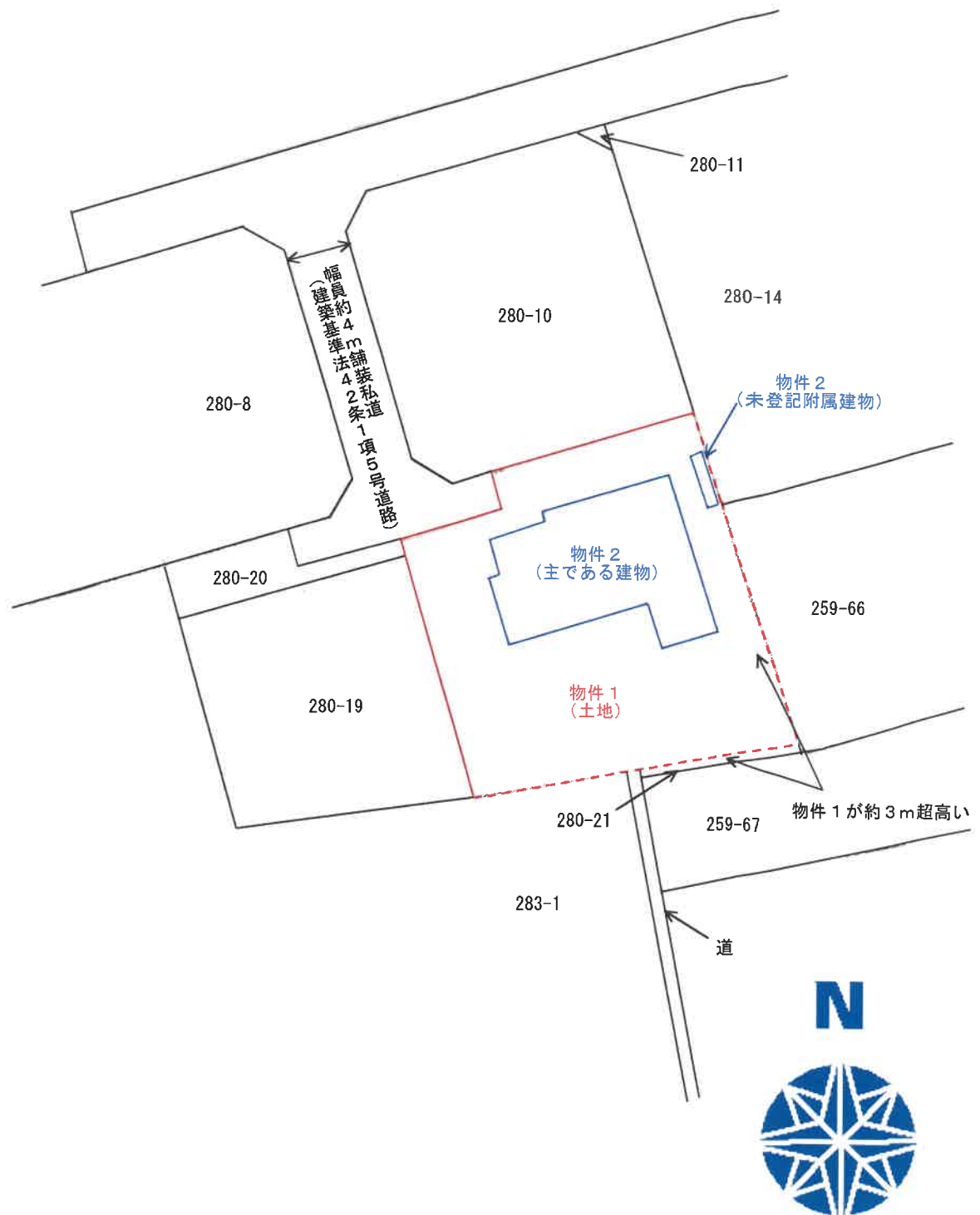
物件2

A3版を縮小

(香川) 調査士会(用紙)

昭和57年10月8日登記

土地建物位置関係図 (概略図)

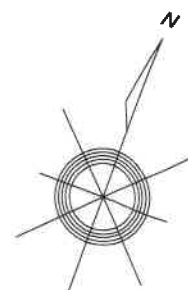


S ≒ 1:400

※概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。
隣接地の地番は現況、公図等に基づいて記載している。

建物間取図 (概略図)

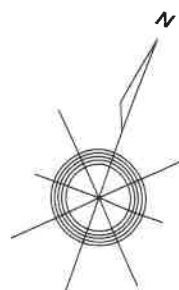
物件2 (主である建物)



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

建物間取図
(概略図)

物件 2
(未登記附属建物)



※概略図であり、現況と相違する場合がある。