

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 1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 8月22日 午前 8時30分から 令和 7年 8月29日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 3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 9月17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 9月 4日 午前 9時00分から 令和 7年 9月10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 8月 1日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 ※ 特別売却の買受申出の受付日時は、上記特別売却実施期間の初日及び最終日の午前 9時00分から午後4時00分までです。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 050, 000 840, 000	一括	210, 000	43, 606	3, 584
1	520, 000				
2	530, 000				



物 件 目 録

1 所 在 仲多度郡多度津町本通一丁目
地 番 乙 4 8 7 番 5
地 目 宅地
地 積 1 8 4 . 2 3 平方メートル

2 所 在 仲多度郡多度津町本通一丁目乙 4 8 7 番地 5
家屋 番号 4 8 7 番 5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 7 . 6 4 平方メートル
2 階 7 6 . 6 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 約 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月12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】

南東側線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 仲多度郡多度津町本通一丁目
地 番 乙487番5
地 目 宅地
地 積 184.23平方メートル

2 所 在 仲多度郡多度津町本通一丁目乙487番地5
家屋 番号 487番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 97.64平方メートル
2階 76.61平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 約9平方メートル



令和7年(ケ)第10号
令和7年3月24日受理
令和7年4月30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 仲多度郡多度津町本通一丁目
地 番 乙487番5
地 目 宅地
地 積 184.23平方メートル
- 2 所 在 仲多度郡多度津町本通一丁目乙487番地5
家屋 番号 487番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 97.64平方メートル
2階 76.61平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	香川県仲多度郡多度津町本通一丁目3番5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：物置 構造：木造鋼板葺平家建 床面積：約9㎡ }		
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 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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	香川県仲多度郡多度津町本通一丁目		
地 番	乙 4 8 7 番 4		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 0 7 . 0 4 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約2平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☐ (建物所有者) ☒ C (亡 B の妻) の陳述 / ☐ 提示文書() の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明		
占 有 開 始 時 期	昭和 6 2 年 5 月 ころ		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 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 契 約 等 期 間	年 月 日 から ☐ 平成 年 月 日 まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限 分 支 払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分 まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☐ 上記のとおり ☒ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者兼所有者亡B 特別代理人)	1 私は本件物件の債務者兼所有者亡B相続財産の特別代理人です。 2 本件物件については、よく承知していません。
■C (亡Bの妻)	1 新築当初は、私ら夫婦と子供2人の4人で居住していましたが、子供が独立するなどし、平成28年ころからは夫婦だけで居住していました。令和5年4月からは、私ら夫婦も別の場所で生活するようになり、家財道具等は相当残っていますが、以降は空き家となっています。位牌は持ち出しており、今後、遺影程度は持ち出そうと思いますが、それ以外の物は持ち出すことができないので、買い受けられた方が処分してもらってかまいません。 2 物件1の土地と、周囲の土地との境界については、私はよく分かりません。 3 物件2の建物は、雨漏りをしているところがありましたが、Bが生前に修理しました。 4 物件2の南西側に物置がありますが、母屋を新築したころ、Bが建てたものだと思います。私も隣の土地(乙487-4)の所有者の名前(姓)程度は承知していましたが、その方とBがどのような関係であったのかは分かりません。また、私は物置の中に何が入っているのか承知していませんし、鍵も持っていません。物置の敷地が越境している可能性があることについては、全くわかりません。

(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 本件各物件の状況は、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。
- 2 本件土地は非線引都市計画区域内に存在し、物件1の北東側は幅員約2.5メートルの多度津町道（建築基準法42条2項道路）に接道している。
- 3 物件1と周囲の土地との境界は南東側線を除き明らかである。縮尺不明の地図に準ずる図面が存在する。

法務局備付けの物件2建物の建物図面によると、物件2建物の南東側外壁から物件1土地南東側境界線までの距離は0.90mと表示されていることから、当該距離を取った線が境界線であると推定した（土地建物位置関係図参照）。ただ、現地には境界線を窺わせるような外観的徴表は存在しなかった。

前述の境界線により囲まれた土地として本件1土地の面積を現地での概測により算出したところ、若干の縄縮みが窺われた。公簿面積を基に南東側線を図面上引いてみたところ、未登記附属建物の外側に南東側線が存在することになる。物件1土地は法務局備付けの旧土地台帳及び閉鎖登記簿謄本によると昭和27年に分筆されている。それによると、当時から地目は宅地であり、また本件土地は分筆後の残地ではないことが窺われる。このことから公簿面積に誤りがあると推測することにも無理があるものと思料する。

以上のことから、競売手続きにおいては、現況及び資料から境界線を明確なものとして認識することが困難であるため、買受人のリスクを考慮して土地建物位置関係図のような境界線表記をしたところである。

- 4 物件1南西側には未登記附属建物（物置）が存在している。当該物置内は雨漏りしている状況が認められ、残置物も存在する。また、当該物置は、乙487-4の土地に一部越境しているものと思われる。なお、同土地の所有者に対し、当該物置の敷地利用権について書面照会（登記簿上の住所あて）したが、あて所に尋ねあたらないうことで返送されたため、不明である。
- 5 物件2の建物については、経年（築後約38年経過）劣化が認められる。玄関ホール上部には、雨漏り跡が認められる。また、床は、歩くとへこむ部分がところどころ認められる。建物内には、家財道具や衣服などが相当数残置されている状況であった。関係人の陳述等にあるとおり、Cによると、残置された家財道具等は持ち出しをしないとのことであり、その処分費用が高額となる可能性もある。なお、北東側の外壁の一部が剥がれ落ちている。

※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2、3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25日(火) 9:00-9:10	高松法務局丸亀支局	周辺土地等調査
令和7年3月25日(火) 9:50-10:00	広域水道企業団中讃ブ ロック統括センター	給配水管等調査
令和7年3月25日(火) 11:20-11:40	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和7年3月25日(火) 13:00-13:20	多度津町役場	公法上の規制等調査、下水道調査
令和7年3月25日(火) 13:50-14:00	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年3月25日(火) 16:00-16:10	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年3月26日(水) 13:10-13:30	当庁	亡 B の妻 C から聴取(電話)
令和7年4月3日(木) 10:00-11:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
令和7年4月10日(木)	当庁	乙487-4の土地所有者 D に対し、書面照会発送

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

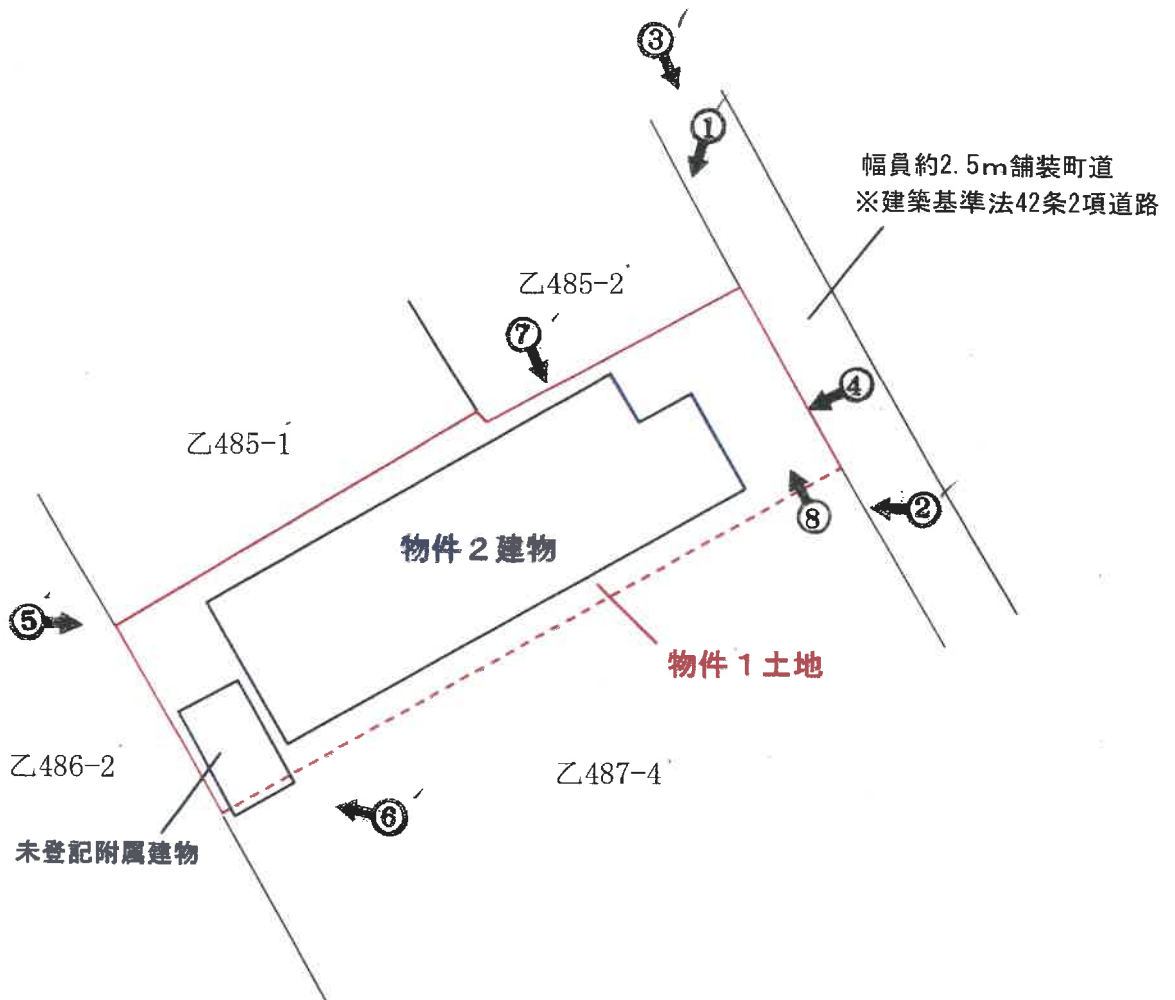
☒ 令和7年4月3日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人**E**を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)

S≒1:250



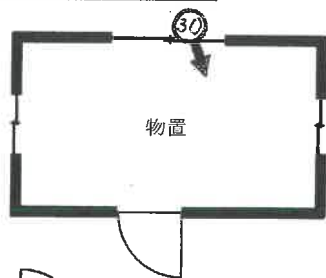
(注) 概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

←○ 写真撮影位置・方向

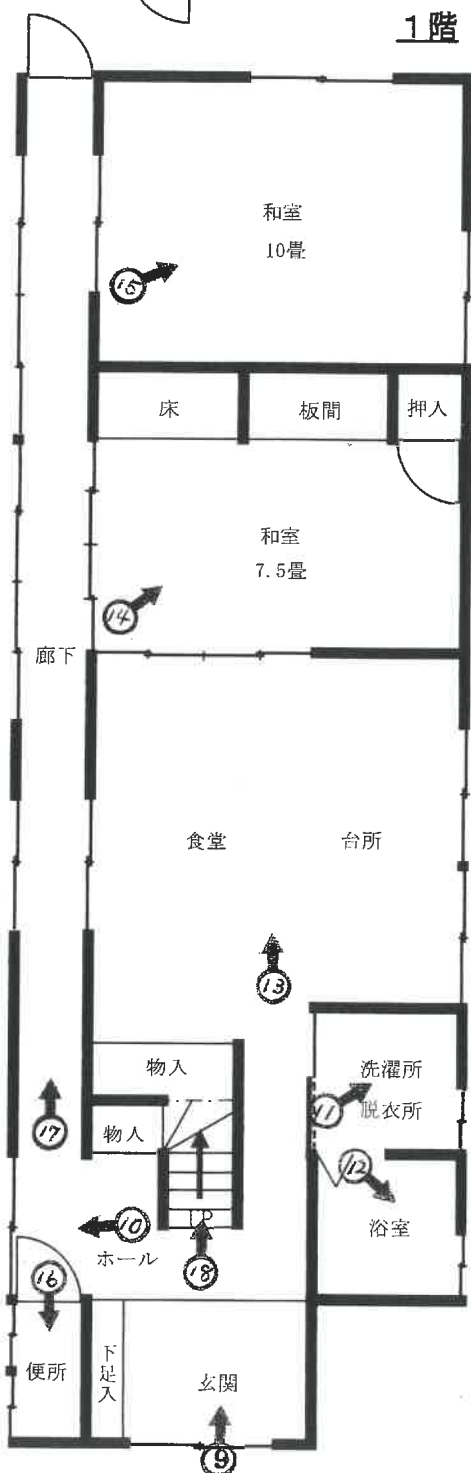
(7枚目)

建物間取図(概略)

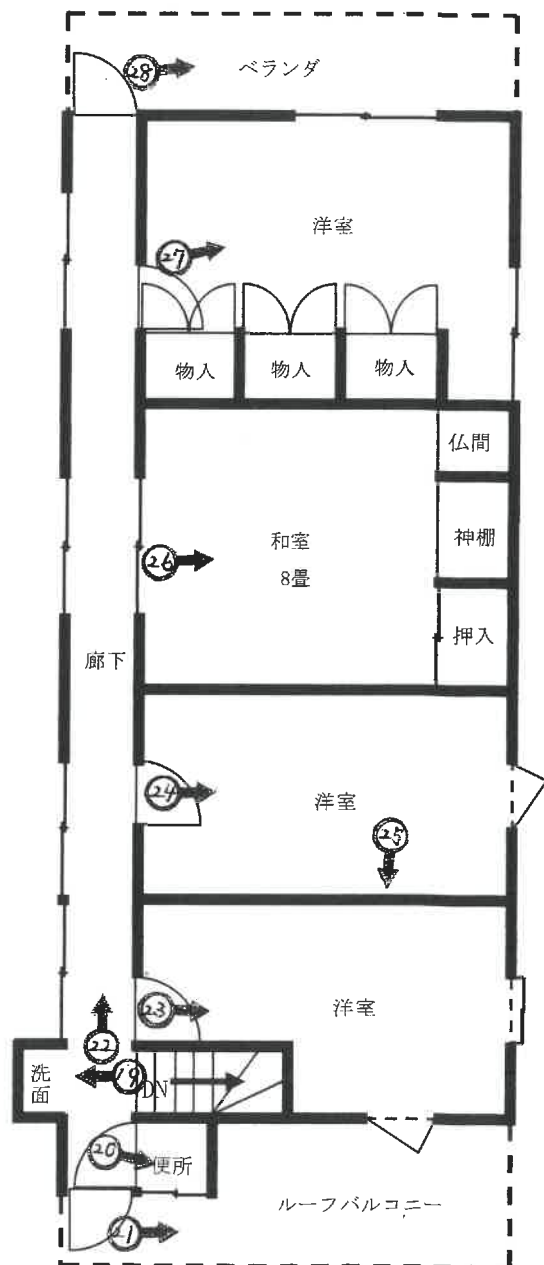
未登記附属建物



1階



2階



物件2建物

(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。

←○ 写真撮影位置・方向

(8 枚目)

1



本件物件の外観

2



本件物件の南東側の状況

3



前面道路の状況

4



門扉付近の状況

5



本件物件の南西側の状況

6



未登記附属建物の状況

7



物件2 壁面の破損状況

8



物件2 玄関前の状況

9



物件 2 玄関内の状況

10



物件 2 玄関ホール上部の状況

11



物件 2 1 階洗面所・脱衣所の状況

12



物件 2 1 階浴室の状況

13



物件2 食堂・台所の状況

14



物件2 1階中央和室の状況

15



物件2 1階北東側和室の状況

16



物件2 1階トイレの状況

17



物件2 1階廊下の状況

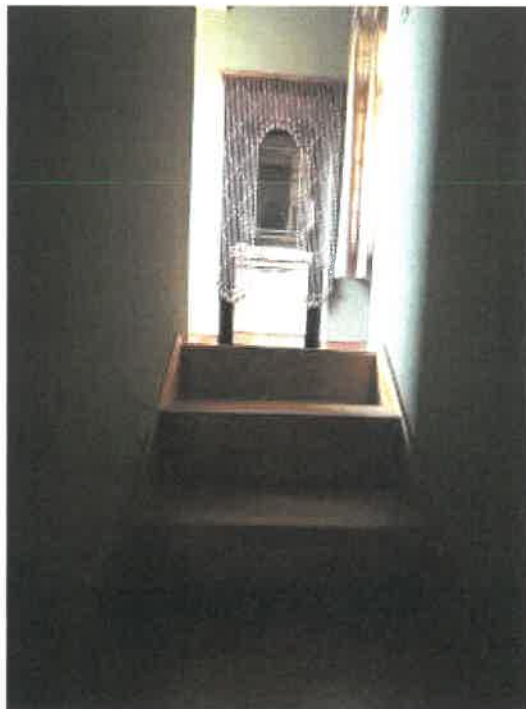
18



物件2 階段の状況

(17 枚目)

19



物件2 2階洗面台の状況

20



物件2 2階トイレの状況

21



物件 2 2階ルーフバルコニーの状況

22



物件 2 2階廊下の状況

23



物件 2 2階北側洋室の状況

24



物件 2 2階北西側洋室の状況

(20 枚目)

25



物件 2 2階北西側洋室と北側洋室の小窓の状況

26



物件 2 2階和室の状況

27



物件 2 2階南西側洋室の状況

28



物件 2 2階ベランダの状況

29



物件 2 未登記附属建物南西側の状況
(写真撮影のため窓を外したもの)

30



物件 2 未登記附属建物内の状況

令和7年(ケ)第10号
令和7年4月3日 現地調査
令和7年4月29日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長 尾 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 0 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5 3 0, 0 0 0 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 6 1 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 地積	仲多度郡多度津町本通一丁目 乙487番5 宅地 184.23m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 種類 構造 床面積	仲多度郡多度津町本通一丁目 乙487番地5 487番5 居宅 木造瓦葺2階建 1階 97.64m ² 2階 76.61m ² (未登記附属建物)	下記を除き同左 物置 木造鋼板葺平家建 約9m ²
番号	特記事項		
2	未登記附属建物の一部が目的外土地に越境して存する可能性がある。		

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 予讃線「多度津」駅の西方約600m (直線距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	多度津町の中心部付近の本通り一丁目地区に位置し、在来よりの一般住宅が多い地域を形成している。 今後もほぼ現況と同様なあり方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	都市計画区域 (非線引) 近隣商業地域 80% 200% — —
画 地 条 件	面 積 184.23㎡ (登記) 若干縮みの可能性がある。 間 口 約7m 奥 行 約24m 形 状 ほぼ長方形 地 勢 ほぼ平坦	
接面道路の状況	北東側現況幅員約2.5m舗装町道にほぼ等高に接面。 道路は町道認定されており、建築基準法第42条第2項の適用道路である。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	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北東側道路を介して住宅、南東側更地、南西側駐車場、北西側更地等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり	
特 記 事 項	・ 土壌汚染について、登記記載事項、過去の住宅地図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。 ・ 埋蔵文化財について、多度津町生涯学習課において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。したがって、本件評価において当該事項は考慮外とする。 ・ 未登記附属建物の一部が目的外土地 (乙487番4) に越境して存する可能性がある。	

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）昭和62年5月28日新築 経過年数 約38年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニルクロス、ジュラク等 天 井 ボード、杉板等 床 寄木フロア、フローリング、タタミ等 設 備 電気・ガス・給排水設備（使用の可否は不明） その他 -
床面積（現況）	1階97.64㎡、2階76.61㎡、合計174.25㎡である。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 附属資料間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・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。 ・対象建物は、一部雨漏りしている箇所や外壁の損傷箇所、床が緩い箇所等がみられた。また、建物内には家財道具や衣服などが相当数残置されている状況にあった。

(物件 2)

区 分	未登記附属建物
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 6 2 年頃新築 経過年数 約 3 8 年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 鋼板葺 外 壁 トタン等 内 壁 ボード等 天 井 プラスターボード等 床 ボード等（詳細確認は不能） 設 備 電気設備（使用の可否は不明） その他 ー
床面積（現況）	約9㎡である。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 物置 間 取 り 附属資料間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・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	24,700	0.85	184.23	0.5	1,934,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 多度津(県)ー1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$33,900\text{円}/\text{㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/136 \approx 24,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正の必要はない。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：間口ー3%(0.97)、奥行ー10%(0.90)、セットバックー3%(0.97)

$0.97 \times 0.90 \times 0.97 \approx 0.85$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	—	183.25 (未登記附属を含む)	—	10,000

※ 現況より市場価値はないが、備忘価格とした。

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	1,934,000	0.50	法定地上権	967,000

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。未登記附属建物の一部が目的外土地にかかる可能性のある部分については、権利関係が不明であること及び面積が僅少であることに鑑み考慮外とした。

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	1,934,000	- 967,000		0.9	0.6	520,000
2	10,000	+ 967,000	1.0	0.9	0.6	530,000
一括価格 (合計)						1,050,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：縄縮みの可能性、未登記附属建物の一部が目的外土地に越境して存する可能性等を考慮した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄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 地価調査価格（多度津(県)－1）
所 在：仲多度郡多度津町栄町二丁目4番1「栄町2-4-2」
価 格：33,900円／m²
位 置：J R 予讃線「多度津」駅の北方約400m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：143m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西側5.5m町道、北側道
用 途 指 定 等：都市計画地域（非線引）
第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 2, 8 2 1, 8 5 0 円
物件2 2, 6 4 4, 4 7 3 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。

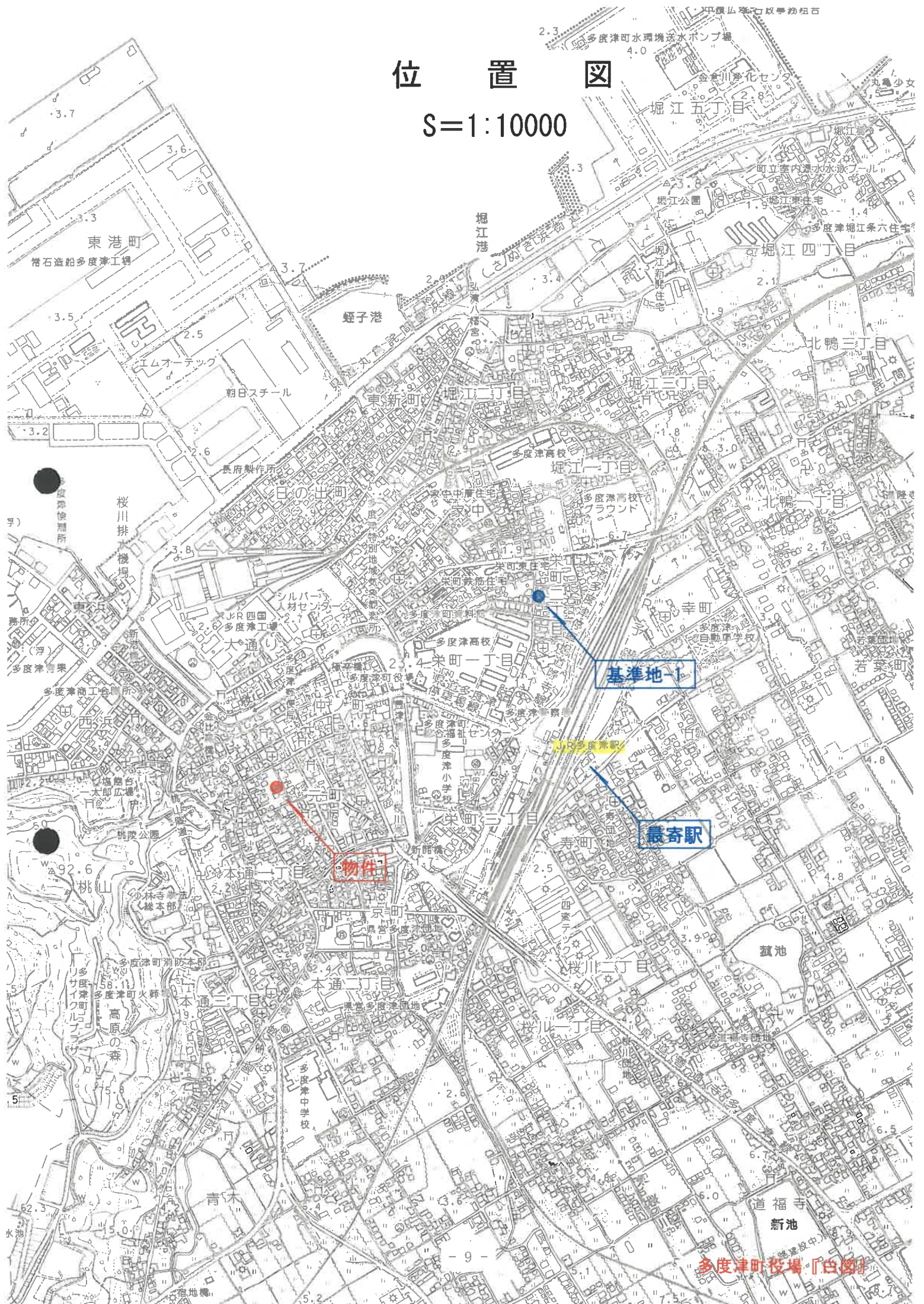
第7 附属資料

- 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
- 5 建物間取図

以 上

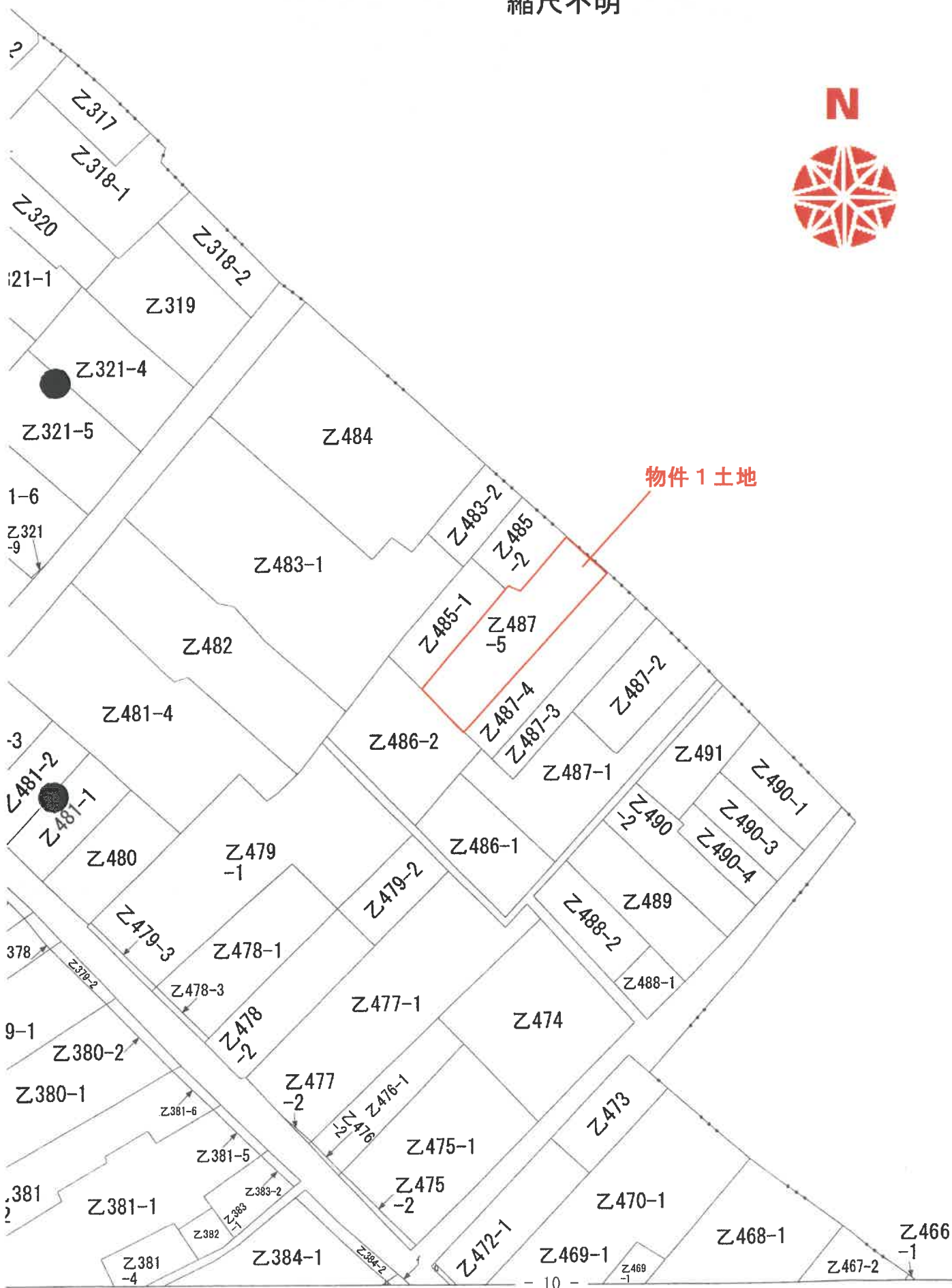
位置図

S=1:10000



多度津町役場『白図』

1-4 ハ Z322・Z3 ニ Z330-1 ヘ Z372・Z3 ト Z367 リ Z386-1
 1-2 23-1合併2 Z333-1 73合併1 Z368-2 Z371-1



各階平面図

1707734

1 階



求積表

5.64 X 15.98	=	90.1272
3.76 X 2.00	=	7.5200
合計		97.6472
床面積		97.64 ㎡

2 階



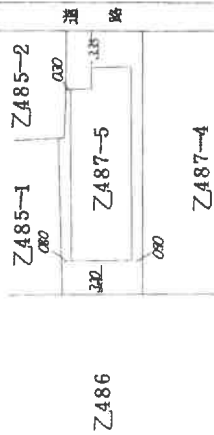
求積表

5.64 X 12.28	=	69.2592
5.22 X 0.88	=	5.4736
1.88 X 1.00	=	1.8800
合計		76.6128
床面積		76.61 ㎡

建築物各階平面図

487-5

仲多度郡多度津町本通一丁目乙487-5



昭和62年5月29日登記

物件2建物

作製者

縮尺 1/250

申請人

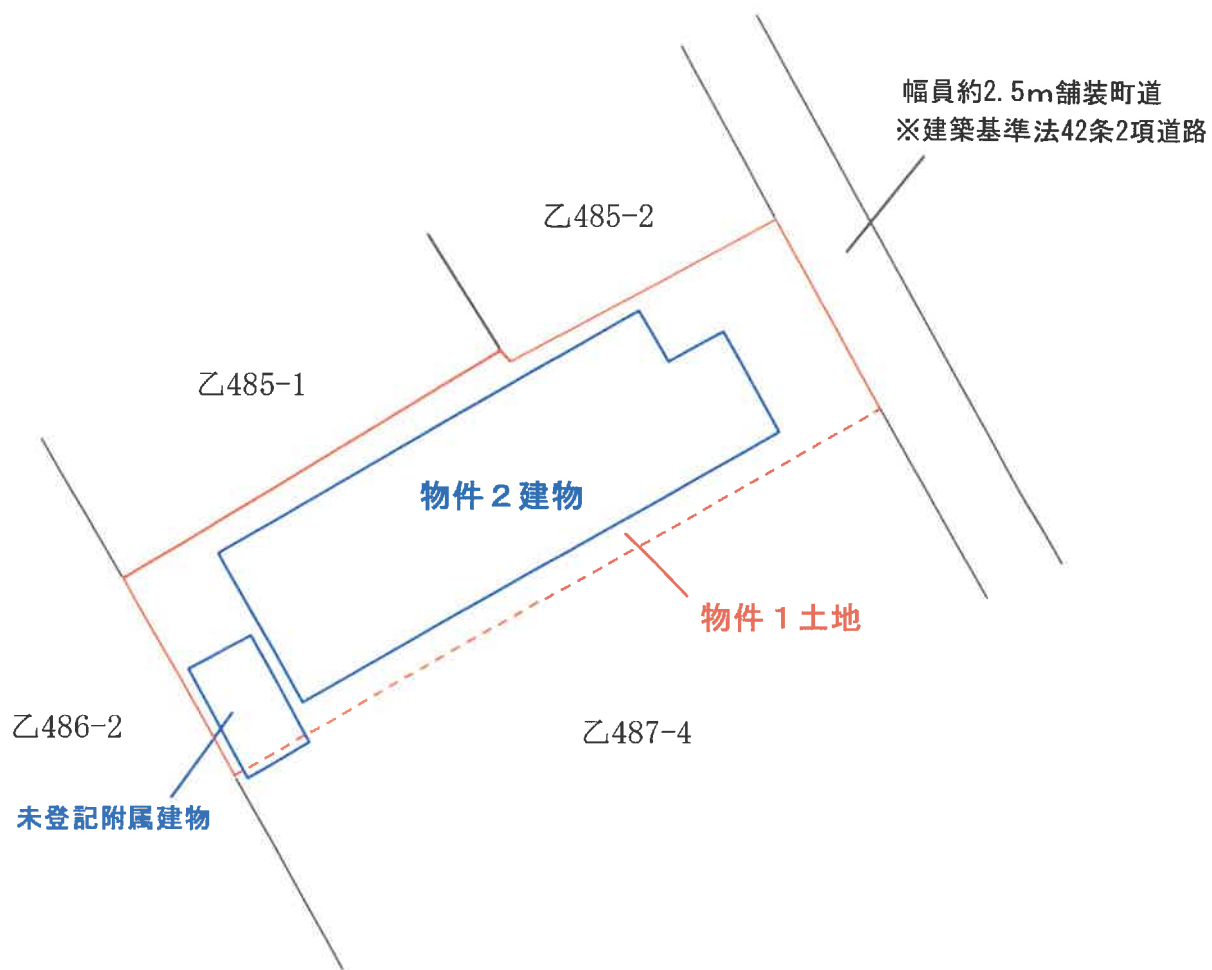
縮尺 1/500

原図を約70%に縮小

(香川県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図(概略)

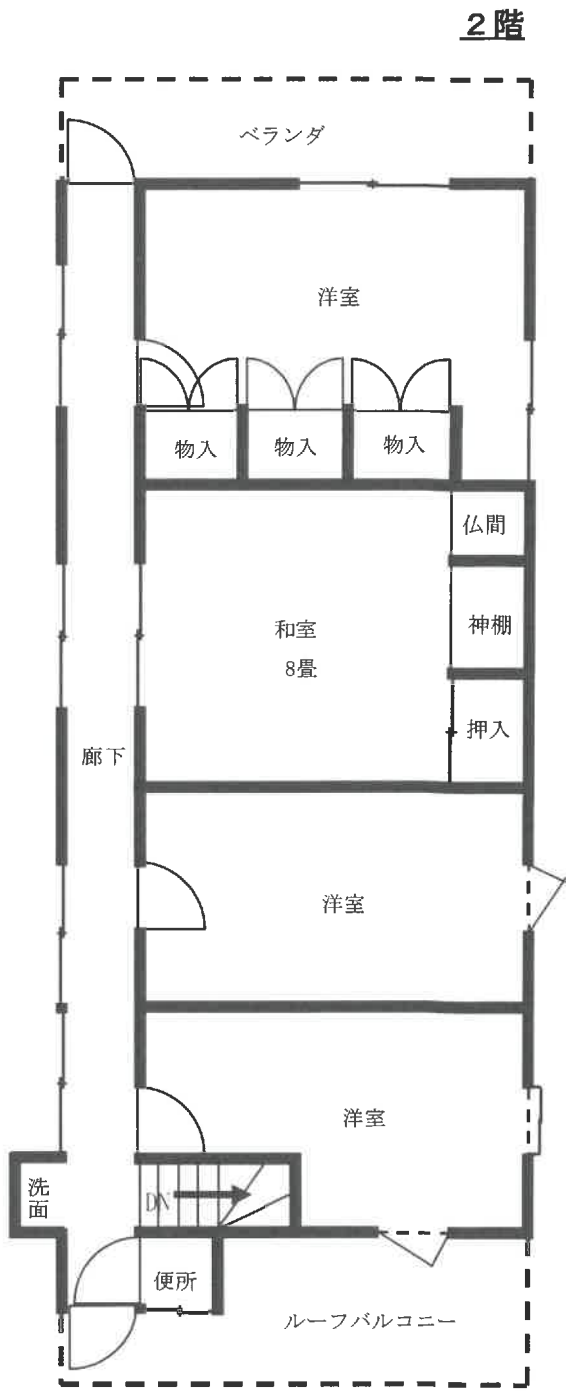
S≒1:250



(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)

未登記附属建物



物件 2 建物

(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。