

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)
1～4	8,650,000 6,920,000	一括	1,730,000	185,766	0
1	1,010,000				
2	380,000				
3	150,000				
4	7,110,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 高松市香川町大野字上中津
 地 番 1938 番
 地 目 宅地
 地 積 532.23 平方メートル
- 2 所 在 高松市香川町大野字上中津
 地 番 1940 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 199 平方メートル
- 3 所 在 高松市香川町大野字上中津
 地 番 1946 番 2
 地 目 宅地
 地 積 78.90 平方メートル
- 4 所 在 高松市香川町大野字上中津 1938 番地、1946 番地 2
 家屋 番号 1938 番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 119.40 平方メートル
 2 階 64.75 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 6月13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1～4】

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

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 3】

一団の土地として、目的外土地(1945番1及び1941番1)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 高松市香川町大野字上中津
 地 番 1938 番
 地 目 宅地
 地 積 532.23 平方メートル
- 2 所 在 高松市香川町大野字上中津
 地 番 1940 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 199 平方メートル
- 3 所 在 高松市香川町大野字上中津
 地 番 1946 番 2
 地 目 宅地
 地 積 78.90 平方メートル
- 4 所 在 高松市香川町大野字上中津 1938 番地、1946 番地 2
 家屋 番号 1938 番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 119.40 平方メートル
 2 階 64.75 平方メートル



令和7年(ケ)第17号
令和7年3月31日受理
令和7年4月21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 | 高松市香川町大野字上中津 |
| | 地 | 番 | 1938番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 532.23平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 、高松市香川町大野字上中津 |
| | 地 | 番 | 1940番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 199平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 高松市香川町大野字上中津 |
| | 地 | 番 | 1946番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 78.90平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 高松市香川町大野字上中津1938番地、1946番地2 |
| | 家屋 | 番号 | 1938番 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 119.40平方メートル |
| | | 2階 | 64.75平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高松市香川町大野1938番地		
土地	物件1, 3		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 3） ☐ 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4		
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：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 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

(土地用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		高松市香川町大野字上中津 1 9 4 0 番 2 （登記簿上の所在地番）	
土 地		物件 2	
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 2） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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		
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）		
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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (物件1～4土地建物所有者)	1 私は本件物件1～4土地建物の所有者です。物件4建物には、現在は私と娘で暮らしています。 2 物件4建物の2階西側洋室のクローゼットの中で、妻が令和4年5月に亡くなりました。 3 執行官から、物件4建物の南側庭の一部には今回の競売の対象外の土地が存在するということを聞かされましたが、全て建築業者等に任せていたので私には詳細は分かりません。 4 競売で売却される前には、本件物件1～4土地建物から退去する予定です。建物の中の家財道具類は全て持ち出さないといけないことは理解していますが、経済的体力がないので大きな物は残していくことになると思います。誠に申し訳ないのですが所有権放棄をするので、処分していただければ幸いです。 5 物件2土地の東側の舗装公衆用道路は、多くの住民が生活道路として利用しています。当該道路の利用について、土地所有者から何らの文句等を言われたことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

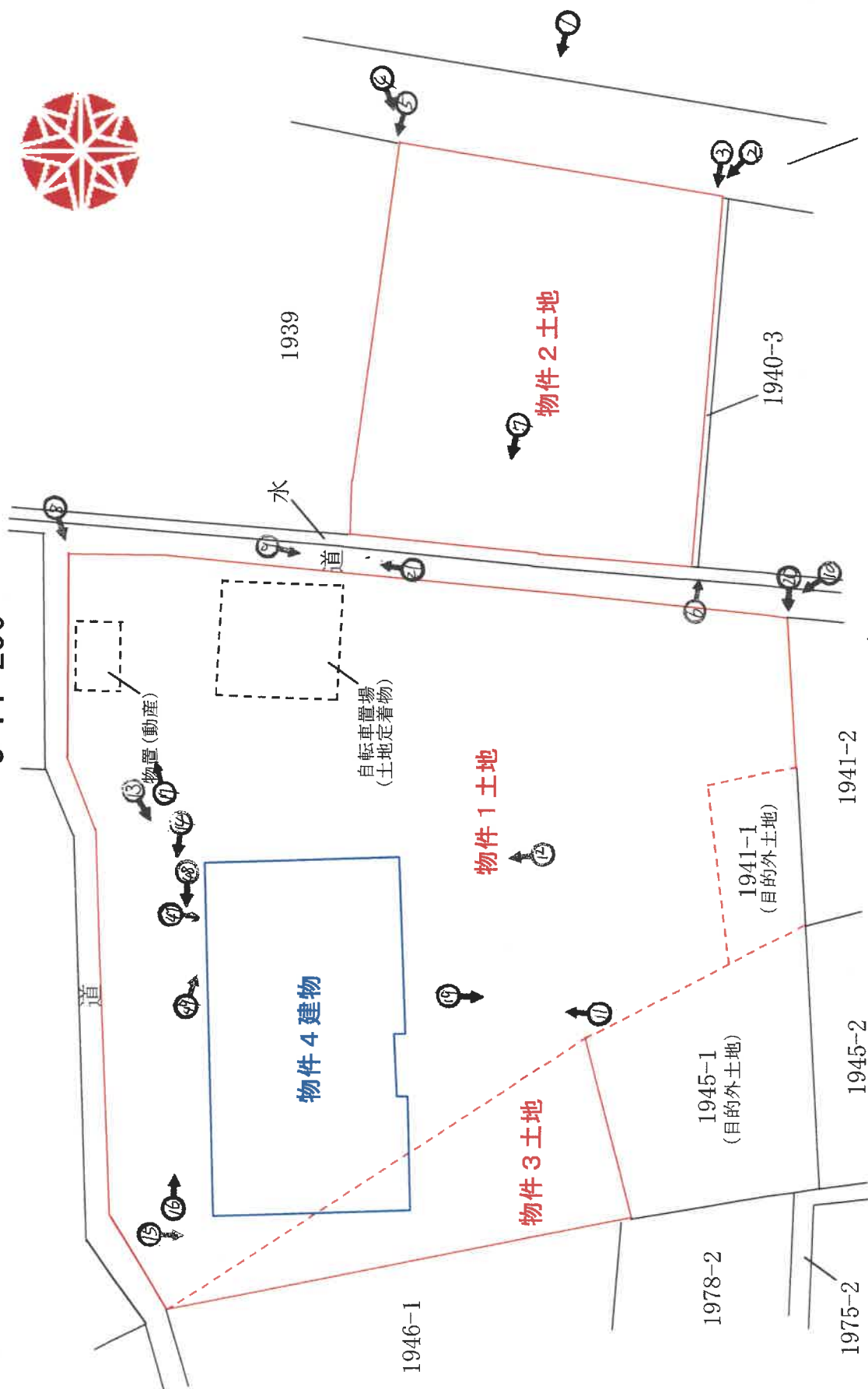
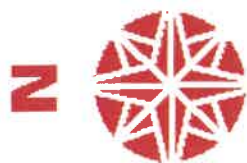
-
- 1 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2, 3枚目記載のとおり認めた。
 - 2 高松市役所での調査によると、本件土地は都市計画区域内の非線引区域に存在し、物件1土地は東側を幅員1. 3mの農道（法定外公共物、建築基準法上の道路ではない）に、物件2土地は東側を幅員約3. 8mの舗装公衆用道路（農道（法定外公共物）と私有地（目的外土地1994番14, 同番15等）により構成されているものと推測される；建築基準法42条2項道路）に、それぞれ接道している。
高松市役所都市整備局建築指導課での調査では、「本件物件1, 3土地が建築基準法の接道要件を充足するためには、物件2土地も所有地であるとのことから、高松市の「法第43条第2項第2号許可基準」、基準3-2に該当することになると考えられます。本件土地を購入しようとする方は事前に当該課に照会することが望ましいと思われます。」とのことであった。
 - 3 物件1～4土地建物の所有者Aの陳述によると、「物件2土地の東側公衆用道路には高松市の下水道本管が敷設されていることから、本件物件1, 3土地に物件4建物を建築する時に当該下水道に接続することを求められたのですが、費用の関係で合併浄化槽を設置して下水処理をすることにしています。高松市からは、できるだけ早く下水道への接続を求められているところです。ですから、競売で購入される方は、工事費を拠出して下水道本管に接続する必要のあることに留意しておいていただければと思います。」とのことであった。
下水道法第10条によると、下水道管への接続切り替え義務が課せられている。競売での購入希望の方は、事前に高松市都市整備局下水道整備課に相談することが望ましい。
 - 4 物件1, 3土地相互の境界、並びに、目的外土地1945番1及び1941番1との境界については現況上判然としないが、2筆の目的外土地を含んだ一団の土地としての周囲の土地との境界については明らかである。また、物件2土地について、周囲の土地との境界については明らかである。
縮尺入りの地図に準ずる図面は存在している。
物件4建物の北東角付近には井戸が存在している。当該井戸が利用できるか否か、飲用可能か否かについては、検査未了であることから判然としない。
 - 5 物件4建物については、経年（築後約15年経過）劣化が見受けられる。建物の保守管理は良好であり、不具合箇所は見受けられなかった。
物件4建物の給湯システムにはエコキュートシステムが、キッチンにはIHクッキングヒーターが、そして、太陽光発電システムが設置されている。本件建物はいわゆるオール電化住宅となっている。
 - 6 所有者Aの陳述によると、「物件4建物の2階西側洋室のクローゼットの中で、妻が令和4年5月に亡くなりました。」とのことであった。香川県高松南警察署での調査で、令和4年5月16日に所有者Aの妻が建物内で自死した事実が確認された。
 - 7 物件2土地東側の舗装公衆用道路については、農道（法定外公共物）と目的外土地1994番14, 同1994番15等により構成されていることが窺われる。目的外土地1994番14, 同1994番15の共有者である株式会社高松加賀屋商店に関しては、既に会社が閉鎖されており話を聞くことができなかった。また、同共有者Bの話では、「私が共有している土地は道路として利用されています。皆さんが道路として利用されることは問題はありません。ただ、道路の補修等は、近隣の自治会で処理をお願いします。」とのことであった。
本件物件所有者、目的外土地1994番1及び1994番16の家族の方からの話では、ずっと公衆用道路として利用しているが何ら問題はなく、対価を請求されたこともない、とのことであった。
 - 8 物件1, 3, 4土地建物の合併浄化槽からの排水の関係について、立満池土地改良区の担当者の話によると、「Aさんところは、水路維持管理協力金として毎年6月1日に4, 000円を徴収させていただいています、よろしくお願いします。」とのことであった。
 - 9 高松市農業委員会での調査では、「本件物件1, 3土地の南側の庭状になっている土地（1945番1, 1941番1（目的外土地）については、物件1～4土地建物を競売で購入された方が、農地法5条による転用前提での土地の売買が認められれば、所有権移転が可能だと思われます。詳細については、当委員会に相談をいただければと思います。」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, 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

(6 枚目)

土地建物位置関係図(概略)

S≒1:250



幅員約3.8m舗装道路

※建築基準法42条2項道路

(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。

(7 枚目)

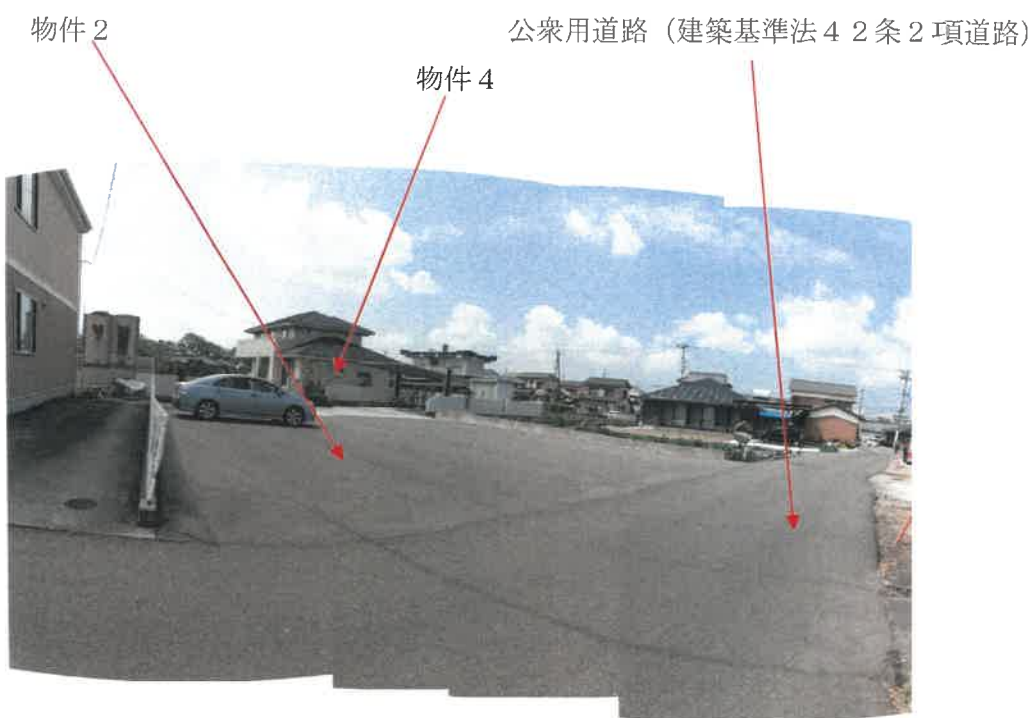
写真撮影位置・方向

1



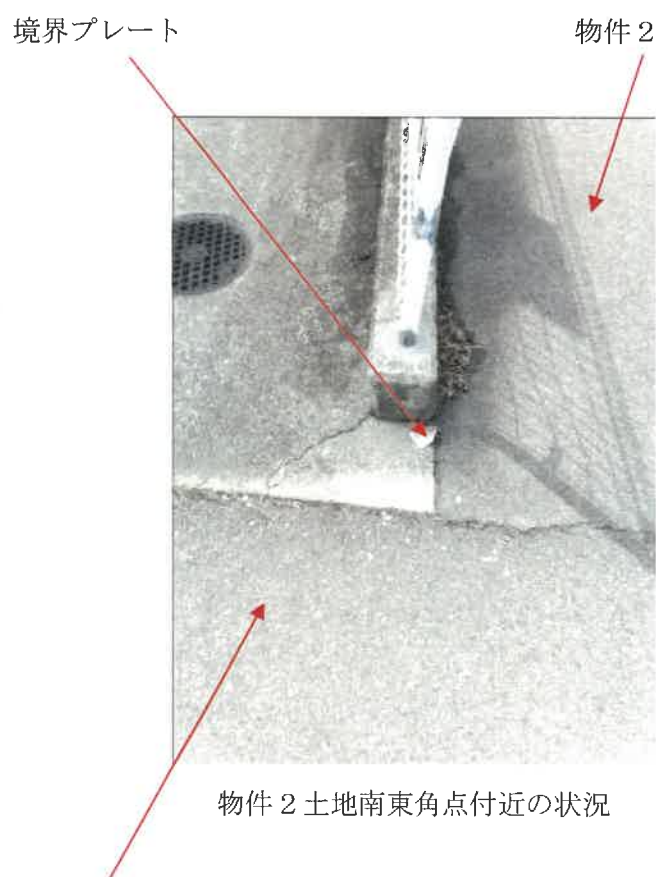
受命物件の状況

2



物件 2 土地東側及び南側境界付近の状況

3



物件 2 土地南東角点付近の状況

4



物件 2 土地東側及び北側境界付近の状況
公衆用道路（建築基準法 4 2 条 2 項道路）

境界杭

5



物件 2 土地北東角点付近の状況

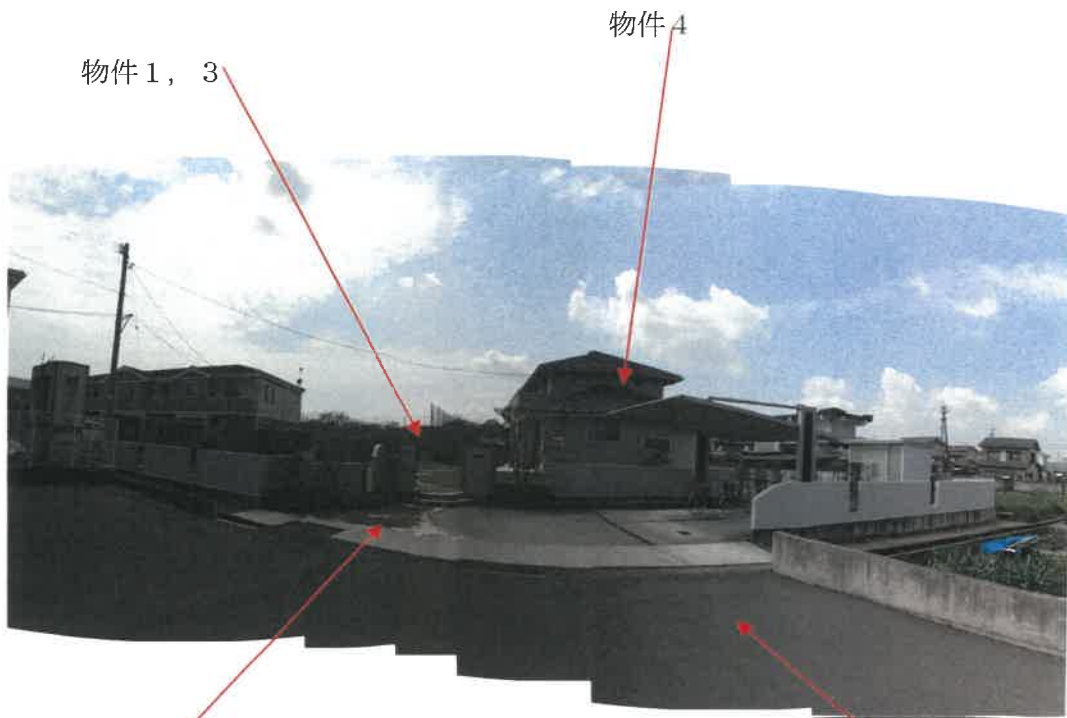
物件 2

境界プレート



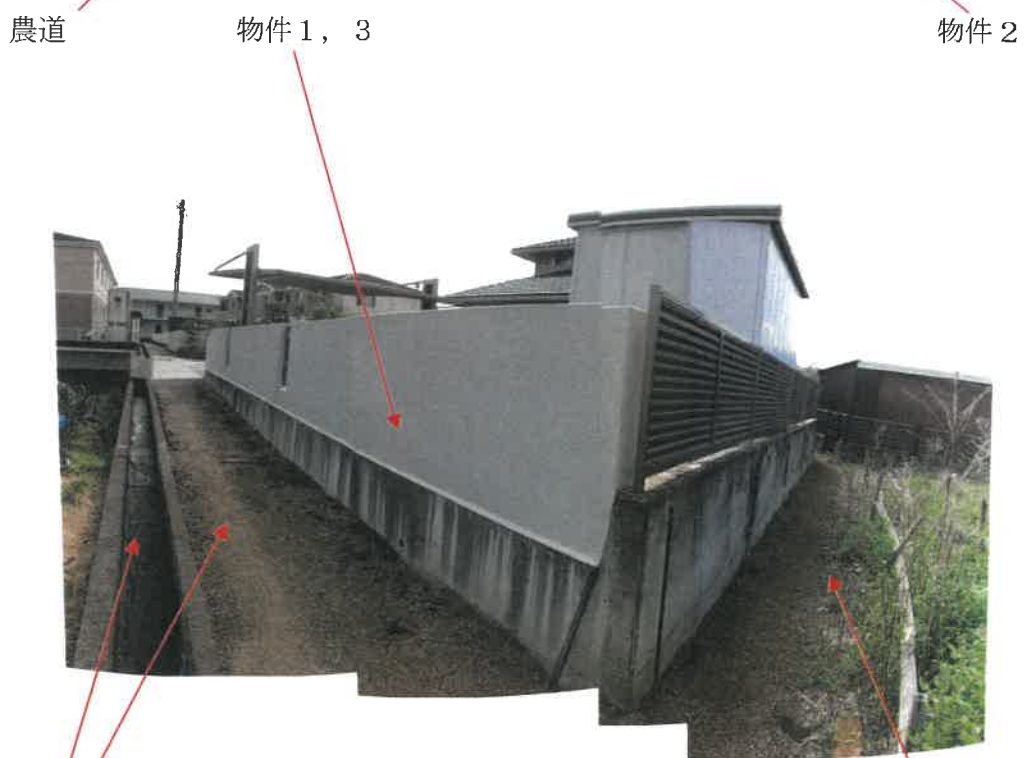
物件 2 土地南側境界付近の状況

7



物件 4 建物東側の状況

8



物件 1, 3 土地東側及び北側境界付近の状況

農道, 水路

農道

9

物件 1, 3



物件 1, 3 土地東側の状況

物件 1, 3

農道, 水路

10

物件 4



農道, 水路

1 1



物件 4 建物の南側の状況

1 2



物件 4 建物の東側，南側の状況

1 3



物件 4 建物の北側及び東側の状況

1 4



物件 4 建物北東角付近の井戸の状況

1 5

物件 4



物件 4 建物西側及び北側の状況

1 6

スチール製物置（動産）

浄化槽の状況

物件 4



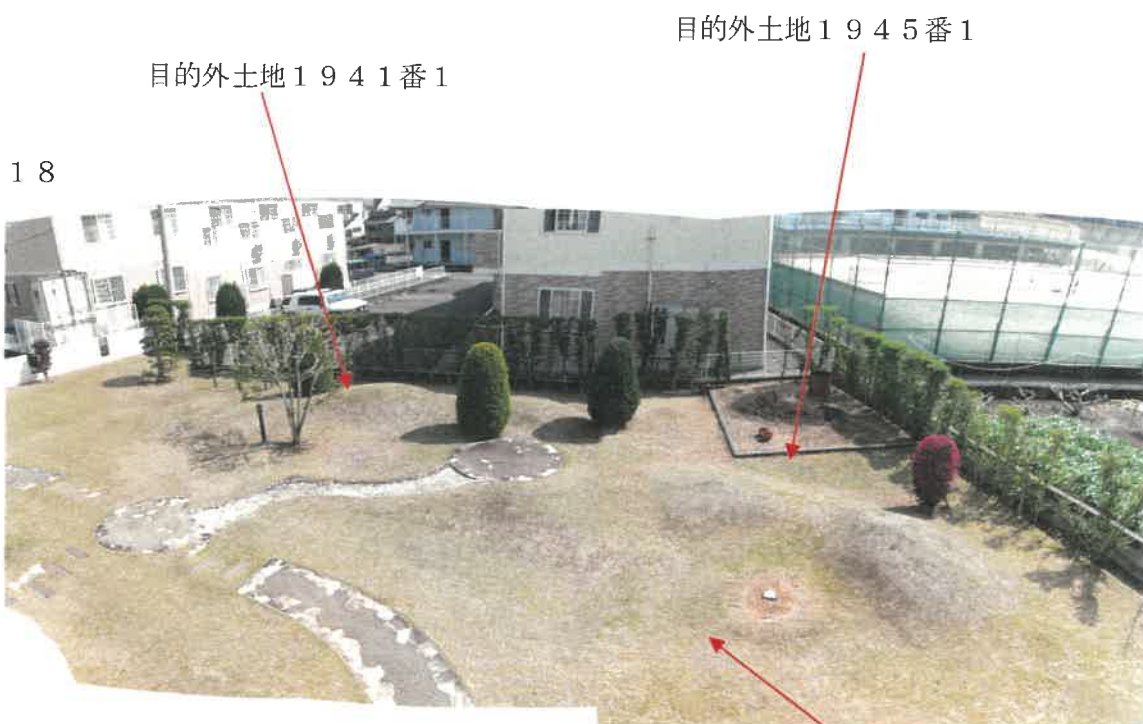
物件 4 建物北側の状況

17

スチール製物置（動産）



物件1，3土地北東角付近の状況



目的外土地1941番1，同1945番1土地の状況



目的外土地1941番1，同1945番1土地の状況

20

物件1, 3



物件1, 目的外土地1941番1及び同1945番1南側境界付近の状況

農道、水路

自転車置場（土地定着性有）

21



物件1, 3土地東側境界付近の状況



物件 4 建物の 1 階玄関内の状況

2 3



物件 4 建物の 1 階西側北洋室の状況

2 4



物件 4 建物の 1 階西側南和室の状況

2 5



物件 4 建物の 1 階居間の状況

2 6



物件 4 建物の 1 階居間の状況

27



物件4建物の1階DKの状況

28



物件4建物の1階DKの状況

29



物件4建物の1階キッチンの状況

30



物件4建物の1階キッチンのIHクッキングヒーター設置の状況

3 1



物件 4 建物の 1 階洗面脱衣所の状況

3 2



物件 4 建物の 1 階浴室の状況

3 3



物件 4 建物の階段の状況

3 4



物件 4 建物の階段の状況

35



物件4建物の2階ホールの状況

3 6



物件 4 建物の 2 階東側洋室の状況

3 7



物件 4 建物の 2 階東側洋室の状況

38



物件4 建物の2階西側洋室の状況

39



物件4 建物の2階西側洋室の書斎及びクローゼットの状況

4 0



物件 4 建物の 2 階西側洋室のクローゼットの状況

4 1



物件 4 建物の 2 階西側洋室のクローゼットの状況

4 2



物件 4 建物の 2 階西側洋室の書斎の状況

4 3



物件 4 建物の 2 階のトイレの状況

4 4



物件 4 建物の 2 階バルコニーの状況

4 5



物件 4 建物の 2 階バルコニーの状況

4 6



物件 4 建物の太陽光発電パネル内蔵屋根の状況

47



太陽光発電システムパワーコンディショナーの設置状況

48



太陽光発電システムパワーコンディショナーの設置状況



物件4建物の北側のエコキュートシステム設置の状況

令和7年（ケ）第17号
令和7年4月11日 現地調査
令和7年4月20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 8, 6 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 5 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 7, 1 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ないし 4 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 ないし 3 の内訳価格は、物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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 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	高松市香川町大野字上中津 1938番 宅地 532.23㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	高松市香川町大野字上中津 1940番2 雑種地 199㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	高松市香川町大野字上中津 1946番2 宅地 78.90㎡	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高松市香川町大野字上中津 1938番地、1946番地2 1938番 居宅 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネ ルぶき2階建 1階 119.40㎡ 2階 64.75㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	目的外土地（地番1941番1、1945番1）を一体利用している。		

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ないし3)

位 置 ・ 交 通	琴電琴平線「一宮」駅の南方約1.6km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	高松市南方郊外の香川町大野地区に位置し、一般住宅、アパート等の混在する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） 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画 地 条 件	面 積 810.13㎡（登記） 間 口 約14m 奥 行 約43～48m 形 状 不整形 地 勢 ほぼ平坦であるが、画地内段差や庭部分の起伏あり。	
接面道路の状況	東側現況幅員約3.8m舗装道路にほぼ等高に接面。 道路に市道認定はないが、建築基準法第42条第2項の適用道路である。なお、再建築に際しては同法第43条第2項第2号の許可が必要である。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件4の敷地、駐車場及び庭として利用されている。 隣接不動産の状況は東側道路を介して駐車場等、西側農地、南側アパート、北側住宅等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 排水可（所有者によれば引込管につないでおらず、浄化槽を使用してるとのことである。）	
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、聞取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、高松市文化財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。 ・ 目的外土地（地番1941番1、1945番1）と一体利用されているが、本件土地との境界は不明である。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件4)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）平成22年9月7日新築 経過年数 約15年 経済的残存耐用年数 約10年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 かわら・ソーラーパネルぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニルクロス等 天 井 ビニルクロス等 床 フローリング・洋風タタミ等 設 備 電気・給排水設備 その他 オール電化住宅であり、太陽光発電設備がある。
床面積（現況）	1階119.40㎡、2階64.75㎡、合計184.15㎡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	優る
保守管理の状態	普通
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。 ・対象建物の建築確認については、平成22年6月25日に第ERI10020935号として確認済証の交付、平成22年9月22日に検査済証の交付がなされている。 ・対象建物の2階において、所有者の妻が自死をしている。

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ないし3）

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
全体	22,500	0.56	810.13	1.0	10,208,000
1	—	—	532.23	—	6,706,300
2	—	—	199	—	2,507,500
3	—	—	78.90	—	994,200

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高松（県）－35

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$27,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/120 = 22,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：形状－5％(0.95)、奥行－10％(0.90)、地勢－5％(0.95)、規模－20％(0.80)、
農道水路介在－5％(0.95)、囲繞地通行権の負担－5％(0.95)、
供給処理施設(下水)－5％(0.95)

$0.95 \times 0.90 \times 0.95 \times 0.80 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \div 0.56$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：補正の必要はない。

※ 各物件への配分は地積割合による。

(2) 建物価格（物件4）

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
4	235,000	184.15	0.43	18,608,000

ア 再調達原価

建物本体に加え、太陽光発電システムも考慮して査定した。

ウ 現価率：

・経過年数15年、経済的残存耐用年数10年、残価率5%とした定額法と観察減価法（特に必要なし）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = [0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{10}{15 + 10}] \times (1 - 0.0) = 0.43$$

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	6,706,300	0.50	法定地上権	3,353,000
2	2,507,500	0.50	法定地上権	1,254,000
3	994,200	0.50	法定地上権	497,000
計	—	—	—	5,104,000

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。その効力は建物の配置等に鑑み土地全体に及ぶものと判断した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (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	6,706,300	- 3,353,000		0.5	0.6	1,010,000
2	2,507,500	- 1,254,000		0.5	0.6	380,000
3	994,200	- 497,000		0.5	0.6	150,000
4	18,608,000	+ 5,104,000	1.0	0.5	0.6	7,110,000
一括価格（合計）						8,650,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：自死のあった経緯等を考慮した。

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（高松（県）－35）

所 在：高松市香川町大野字小箱2516番10
価 格：27,000円／m²
位 置：琴電琴平線「空港通り」駅の南西方約1.8km（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：130m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西側4m私道
用 途 指 定 等：都市計画区域（非線引）
第2種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い既存の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 6, 214, 317円
物件2 2, 323, 524円
物件3 921, 236円
物件4 10, 472, 418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=1:25000

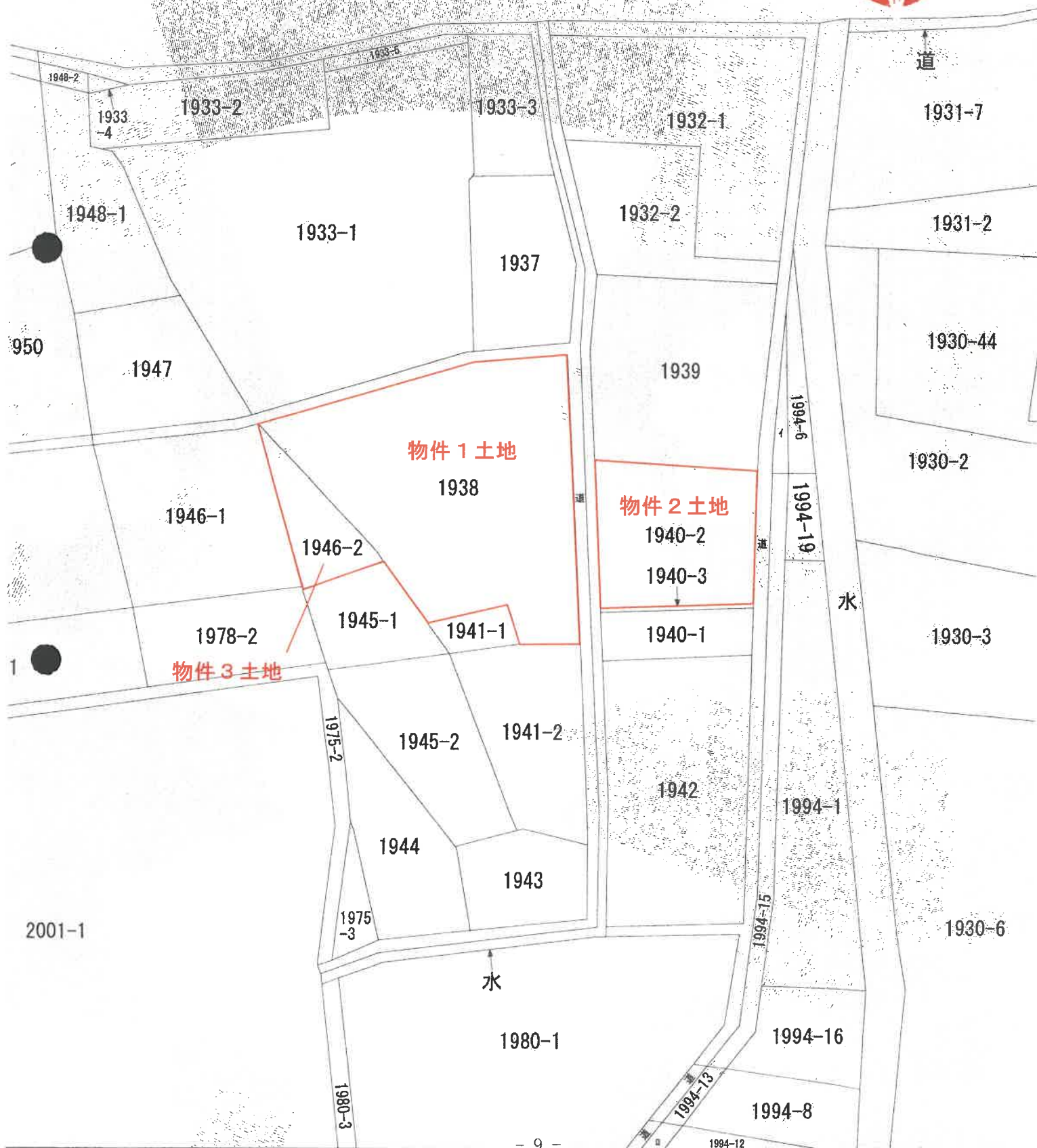


最寄駅

物件

基準地-35

S=1:500



面平

1938番

土地の所在



求實表	
14.020	× 7.795
4.610	× 0.485
7.340	× 0.445
	5.375
	2.096
	113.969
計	119.4002

床面積	119.40	m ²
-----	--------	----------------



⑦ 10.070 × 6.430 求積 64,7503

床面積 64.75 ㎡

作成者

日作成)

縮尺 250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

物件 4 建物

原図を約70%に縮小

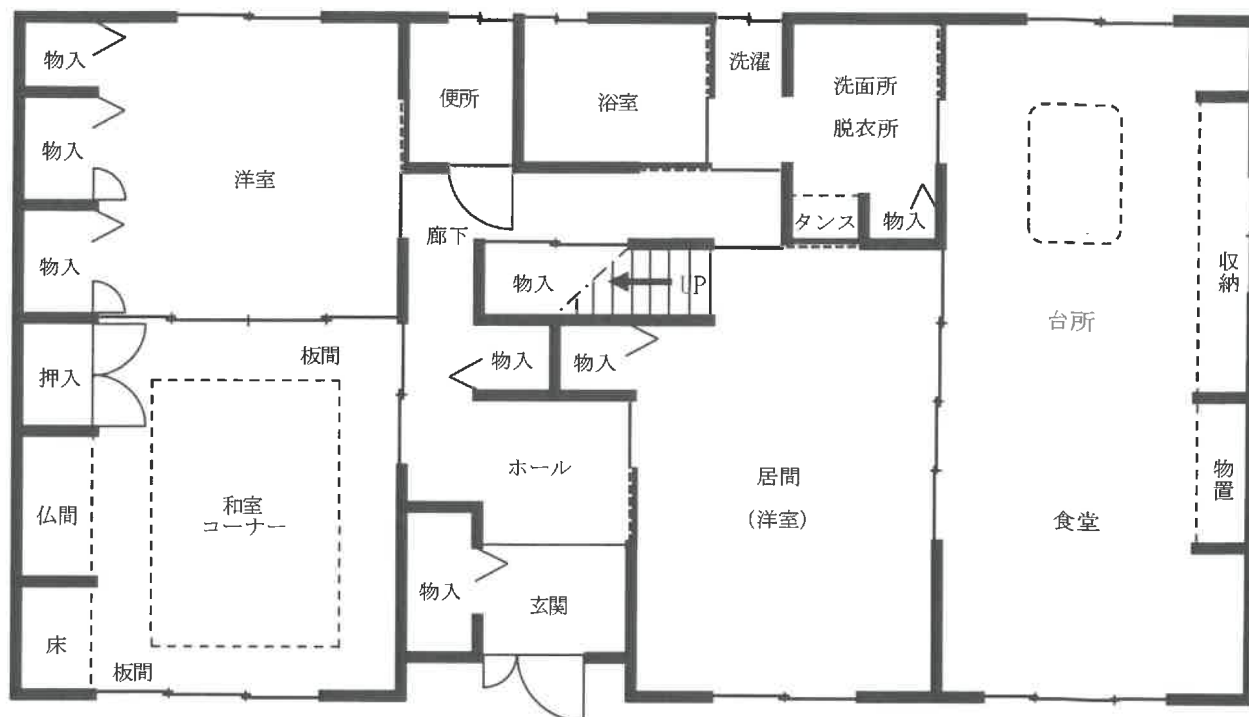
•



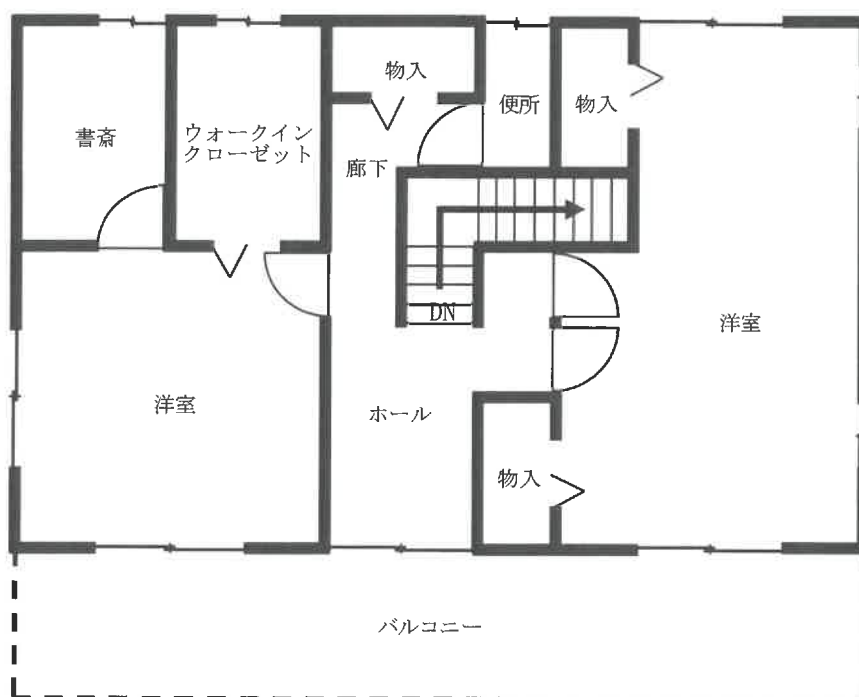
(注) 概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

建物間取図(概略)

1階



2階



(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。

物件 4 建物