

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 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 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）
1～3	10,040,000 8,032,000	一括	2,008,000	121,644	20,168
1	1,250,000				
2	1,380,000				
3	7,410,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 観音寺市柞田町字赤泉
地 番 甲1883番3
地 目 宅地
地 積 298.77平方メートル
- 2 所 在 観音寺市柞田町字赤泉甲1883番地3
家屋 番号 甲1883番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 140.75平方メートル
2階 23.28平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約145平方メートル
2階 23.28平方メートル
- 3 所 在 観音寺市柞田町字赤泉甲1883番地5
家屋 番号 甲1883番5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 84.46平方メートル
2階 66.24平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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1～3】

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

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。

【物件番号3】

本件共有者B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】

隣地（地番甲1883番5）との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件建物のために、その敷地（地番甲1883番5、地積411.31平方メートル、所有者D）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 観音寺市柞田町字赤泉
地 番 甲 1 8 8 3 番 3
地 目 宅地
地 積 2 9 8 . 7 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 観音寺市柞田町字赤泉甲 1 8 8 3 番地 3
家屋 番号 甲 1 8 8 3 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 4 0 . 7 5 平方メートル
2 階 2 3 . 2 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 4 5 平方メートル
2 階 2 3 . 2 8 平方メートル

所有者 A

3 所 在 観音寺市柞田町字赤泉甲 1 8 8 3 番地 5
家屋 番号 甲 1 8 8 3 番 5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 4 . 4 6 平方メートル
2 階 6 6 . 2 4 平方メートル

共有者 B 持分 5 分の 4
共有者 C 持分 5 分の 1

令和7年(ケ)第9号
令和7年3月24日受理
令和7年4月14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 観音寺市柞田町字赤泉
地 番 甲1883番3
地 目 宅地
地 積 298.77平方メートル

所有者 A

2 所 在 観音寺市柞田町字赤泉甲1883番地3
家屋 番号 甲1883番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 140.75平方メートル
2階 23.28平方メートル

所有者 A

3 所 在 観音寺市柞田町字赤泉甲1883番地5
家屋 番号 甲1883番5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 84.46平方メートル
2階 6.6.24平方メートル

共有者 B 持分5分の4
共有者 C 持分5分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	香川県観音寺市柞田町甲1883番地		
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） 1階玄関北東側及び南西側トイレ部分が、年月日不詳に増築され次のとおりとなっている ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約145㎡ 2階 23.28㎡		
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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	香川県観音寺市柞田町甲1883番地5
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：
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	☒ 建物共有者（B） ☐ 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 ☐
その他の事項	
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年 月 日 年()第 号
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

目的外土地の概況 (物件3関係)		
所 在	観音寺市柞田町字赤泉	
地 番	甲 1 8 8 3 番 5	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	4 1 1 . 3 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 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 (☒ B (建物共有者) ☐ ()) 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 ☐	
占 有 開 始 時 期	平成 2 0 年 3 月 ころ	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	平成 2 0 年 3 月 ころ
	期 間	平成 2 0 年 3 月 ころ 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 ☐ 令和 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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎年 金 5 5 , 0 0 0 円 (毎年年末限り当年分支払)	
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 (令和 年 月 日 現在 金 円)	
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号] ☐ ある [☐ 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 (物件1, 2土地建物所有者)	1 私は本件物件1, 2土地建物の所有者です。 2 本件物件2建物には, 私と妻それに娘の3人で暮らしています。 3 物件3建物の底地である目的外土地甲1883番5は, 随分と前から, 私が所有者のDさんから, 農地として借りていたものでした。息子のBが家を建てるということで, Dさんに話をして, 購入するということも検討したのですが, 取りあえずは賃借するということになりました。加地子としてずっと支払ってきたものを修正されたのだと思いますが, 平成20年からは, 年額55,000円, 当年分を毎年年末払い, ということ了近所のDさんところに持参して支払ってきました。その支払いは息子Bに任せていました。 4 物件2建物に引き込んでいる上水道を物件3建物側に延長して利用している状態です。ですから, 物件3建物の上水道料金は私の方で支払って来ました。また, 下水道についても同様で, 物件2, 3建物の排水は公共下水を利用しています。下水道料金は上水道料金と一緒に私が支払っています。
■B (債務者兼物件3建物共有者)	1 私は本件物件建物の共有者です。相共有者であるCは私の元妻です。物件3建物には, 元妻と子供と一緒に転居したので現在は私が1人で暮らしています。 2 物件3建物には, 特段に不具合はないと思います。給湯システムにはエコキュートが, 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います。いわゆる電化住宅となっています。エコキュートとIHクッキングヒーターはリースです。 3 物件3建物の底地甲1883番5は, 私がDさんから賃借しています。賃貸借契約書を作成したのではあるはずなので, 探したのですが見つかりませんでした。元妻が引っ越しの際に荷物に混ざっていたのかもしれませんが。今問い合わせた彼女も探してくれていると思います。見つかったら必ず連絡します。 賃料等については, 父Aが述べたとおりです。私が年末に55,000円をDさんところに持参しています。

(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

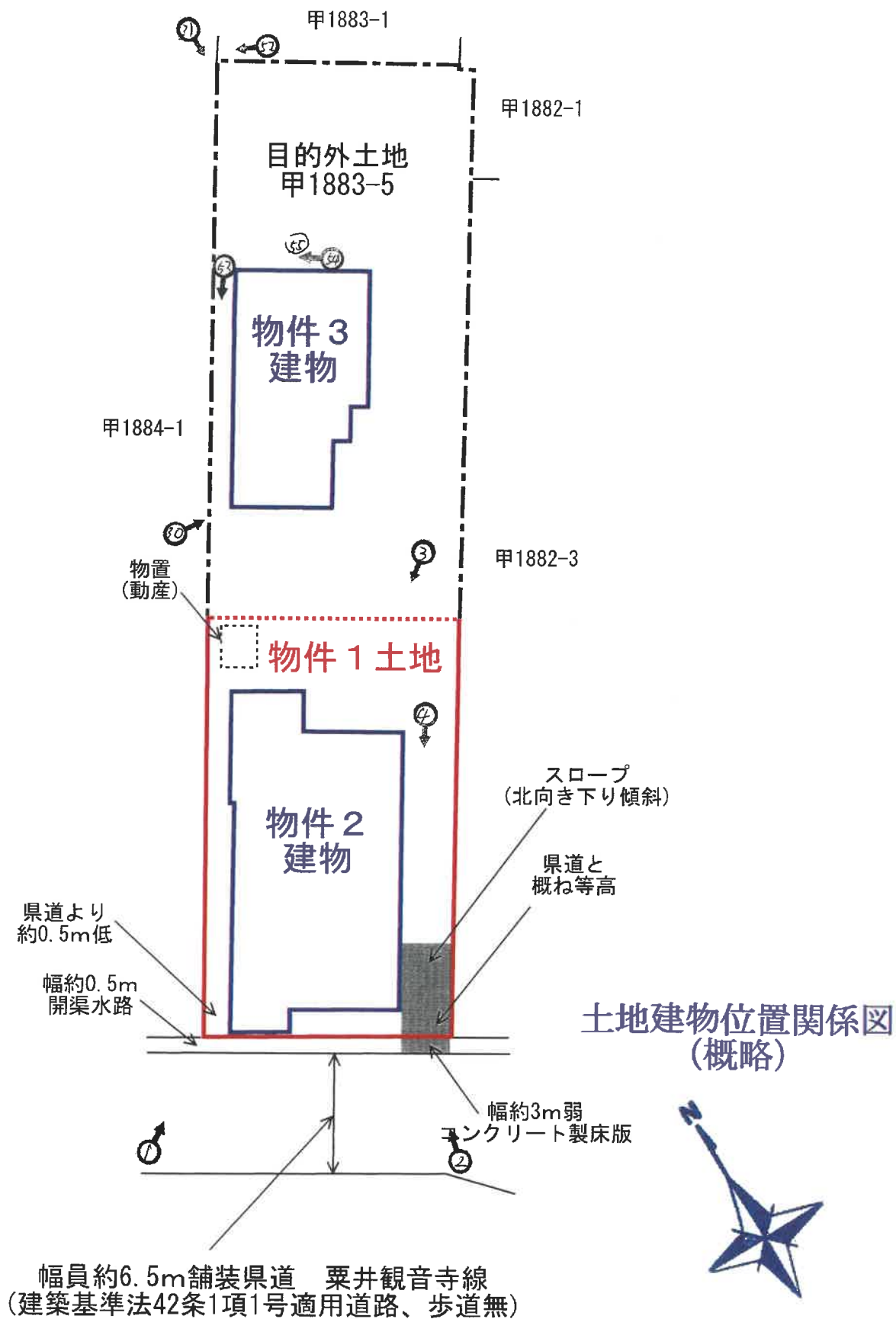
-
- 1 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2, 3枚目記載のとおり認めた。
 - 2 観音寺市役所及び西讃土木事務所での調査では、本件土地(物件3建物の底地甲1883番5を含む)は都市計画区域内の非線引区域に存在し、南西側を水路を介して幅員約6.5mの香川県道(建築基準法42条1項1号道路)に接道している。
 - 3 物件1土地の範囲は、北東側線(目的外土地甲1883番5との境界)を除き現況上明らかである。縮尺入りの地図に準ずる図面は存在している。現況の外観からすると、コンクリートで駐車場化されている土地と、嵩上げされ物件3建物の敷地となっている土地との境が両土地の境界線であると推測されるが、縮尺入りの地図に準ずる図面、地積測量図及び現地での概測によると、推測線より南西側寄りに存在していることが窺われる。
物件3建物の底地甲1883番5(目的外土地)については、土地の範囲については明らかであり、縮尺入りの地図に準ずる図面及び地積測量図が存在している。
 - 4 物件2建物については、経年(築後約91年経過)劣化が見受けられ、1階の床は全体的に緩くなっている箇所が散見された。床、壁及び天井に損傷箇所が散見された。特に1階北東端洋室の天井及び1階DK横納戸の南西側和室の天井には、雨漏り痕が見受けられる。
物件3建物については、経年(築後約16年経過)劣化が見受けられるものの、特段に大きな不具合は見受けられなかった。
 - 5 物件3建物の底地甲1883番5に対する利用権原について、物件3建物共有者Bの話では、「Dさんとは高齢ですが現在は九州におられるようで、加地子については近所(Dさんの自宅)のDさんの息子(E)さんに持って行っています。執行官から底地に対する権原について尋ねられてから、Eさんに会いに行くのですが不在で会えていません。父Aの申し上げたとおりで間違いはないと思います。」とのことであった。当職もD宅を訪問したが不在で家人に会うことはできなかった。
物件3建物の底地甲1883番5は、物件1, 2土地建物所有者Aがずっと以前から農地としてDから賃借してきた土地で、その土地を農地から宅地として借り受けることに転換したということであるので、Aの記憶には信憑性が認められるものと思料する。
 - 6 本件物件3建物の北西側にはエコキュートシステムが、建物内のキッチンにはIHクッキングヒーターがそれぞれ設置されている。当該エコキュート及びIHクッキングヒーターは四電エナジーサービス株式会社からのリース物件であることが窺われる。四電エナジーサービス株式会社香川支店担当者の話によると「執行官のお問い合わせのとおり、物件3建物には当社のリース物件であるエコキュートシステムとIHクッキングヒーターが設置されています。現在設置されている物を継続利用される場合、撤去を希望される場合とも、手続きが必要ですので、必ず当社までご連絡をお願いします。」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

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) 14:00-14:30	物件所在地	物件所在地 物件1, 2土地建物所有者から事情聴取
令和7年3月25日(火) 14:40-15:00	法務局(観音寺支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年3月25日(火) 15:10-15:30	香川県西讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年3月25日(火) 15:35-15:45	香川県広域水道企業団 西讃ブロック統括センター	上水関係調査
令和7年4月5日(土) 12:40-15:00	物件所在地	立入調査(物件1~3土地建物所有者A, B立会) 評価人同行
令和7年4月7日(月) 14:00-14:20	物件所在地	所有者Aから事情聴取
令和7年4月7日(月) 14:30-14:50	観音寺市役所	公法上の規制等調査
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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

- ※1 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。
- ※2 隣接地の地番は、公図に基づく記載である。
- ※3 黒一点鎖線は、目的外土地の境界を表す。
- ※4 赤破線は、隣接地等との境界がやや不明確な部分を表す。

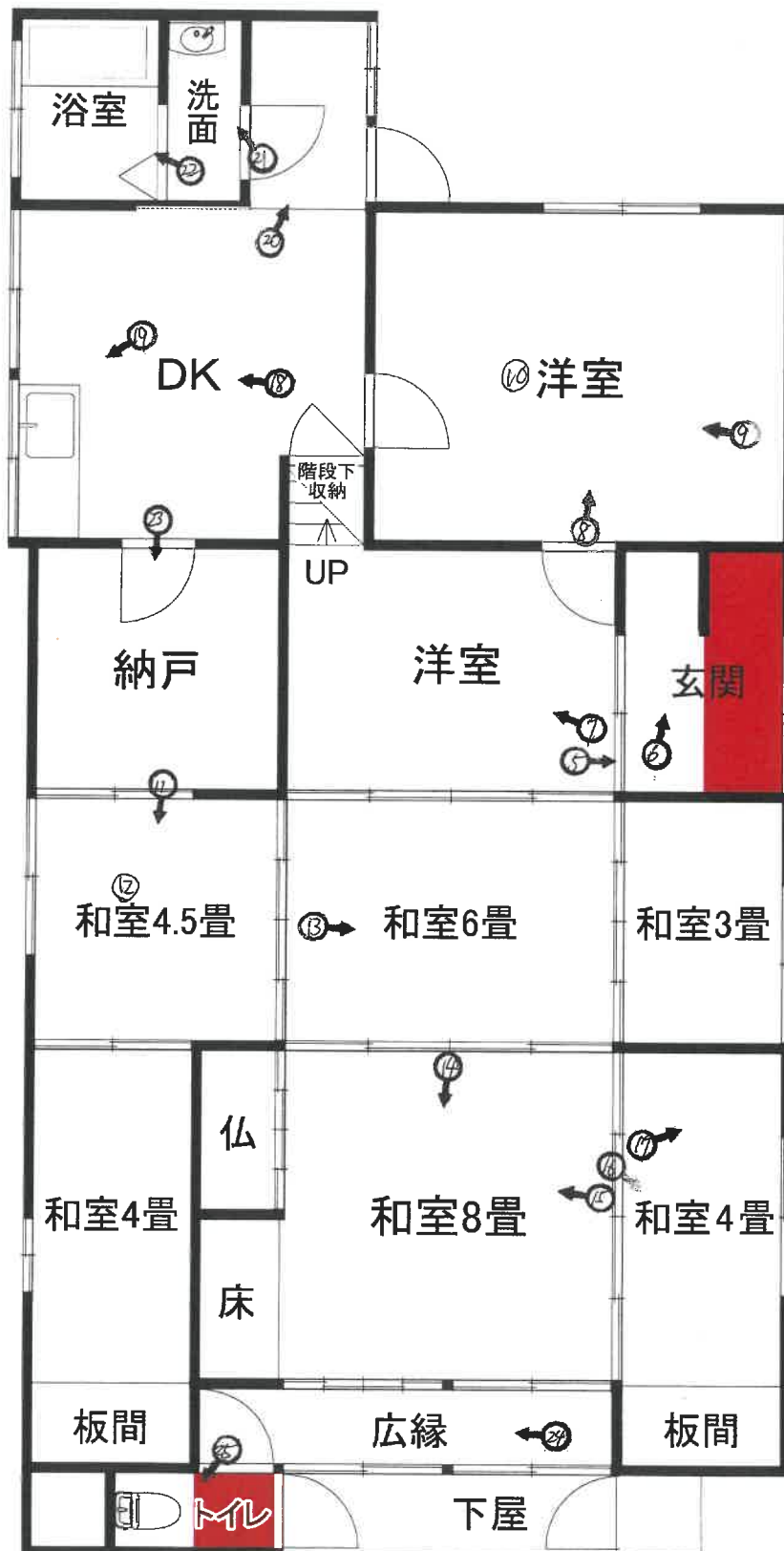


土地建物位置関係図
(概略)

物件 2 建物

※ 赤色部分は未登記増築部分(概測計約4m²)を表す。

1階



間 取 図

(9 枚目)

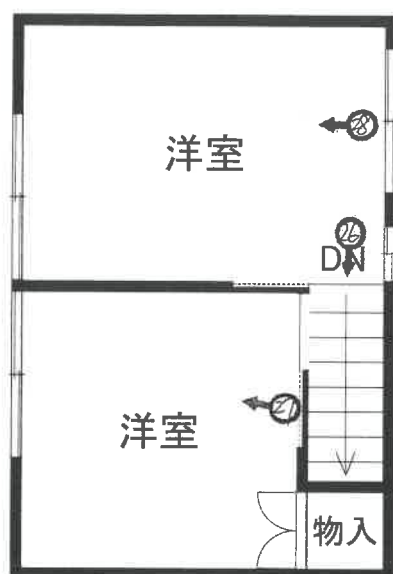


写真撮影位置・方向



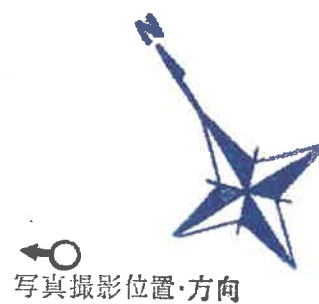
物件 2 建物

2階

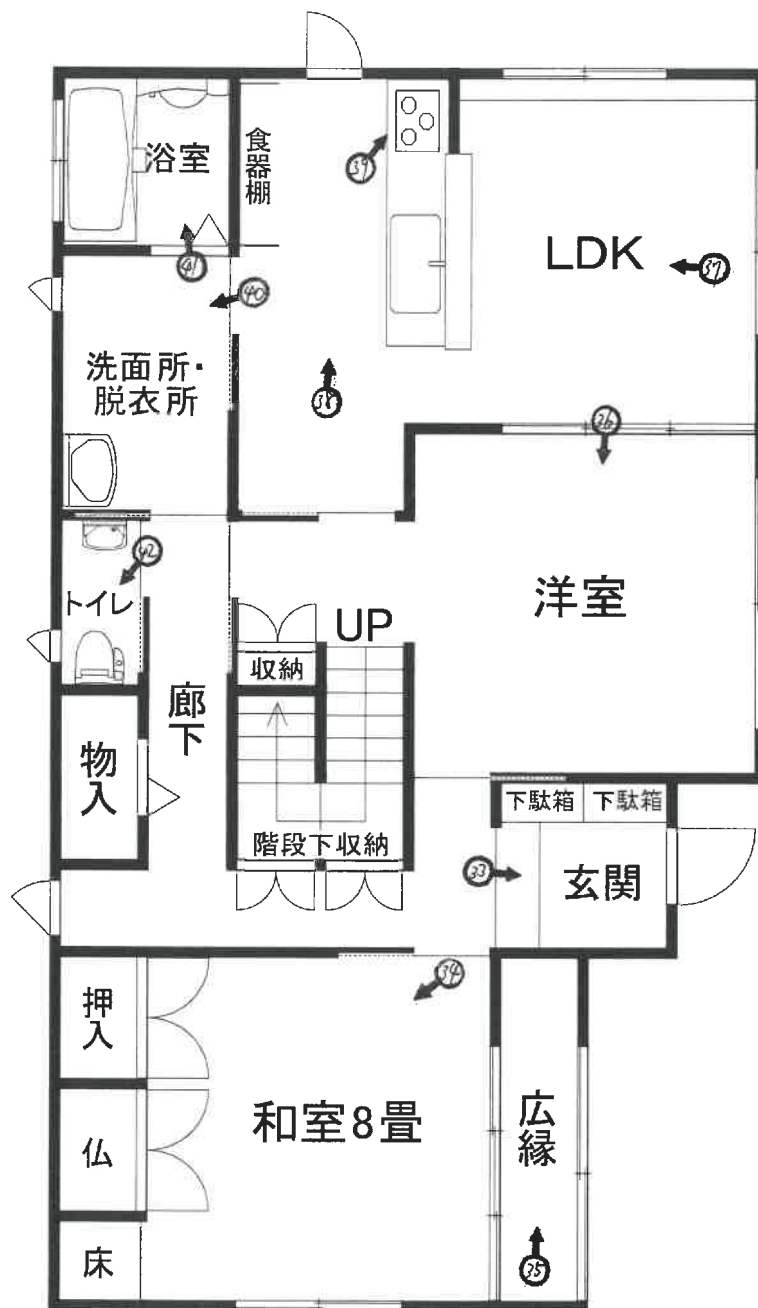


間 取 図

(10 枚目)



1階



間 取 図

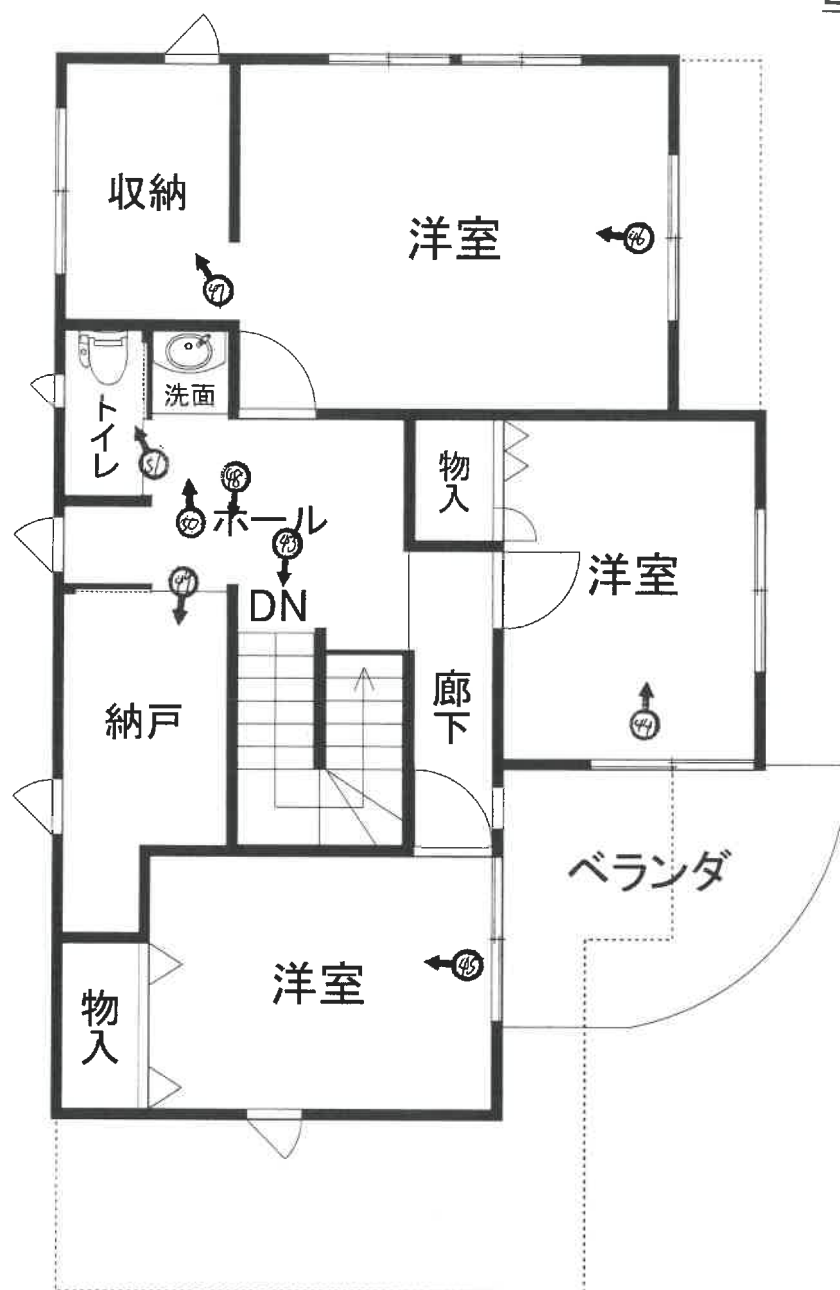


(// 枚目)



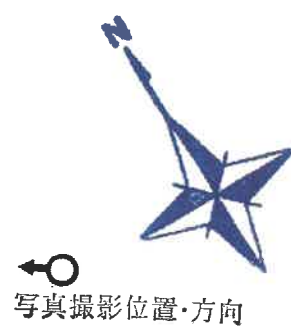
写真撮影位置・方向

2階



間 取 図

(12 枚目)

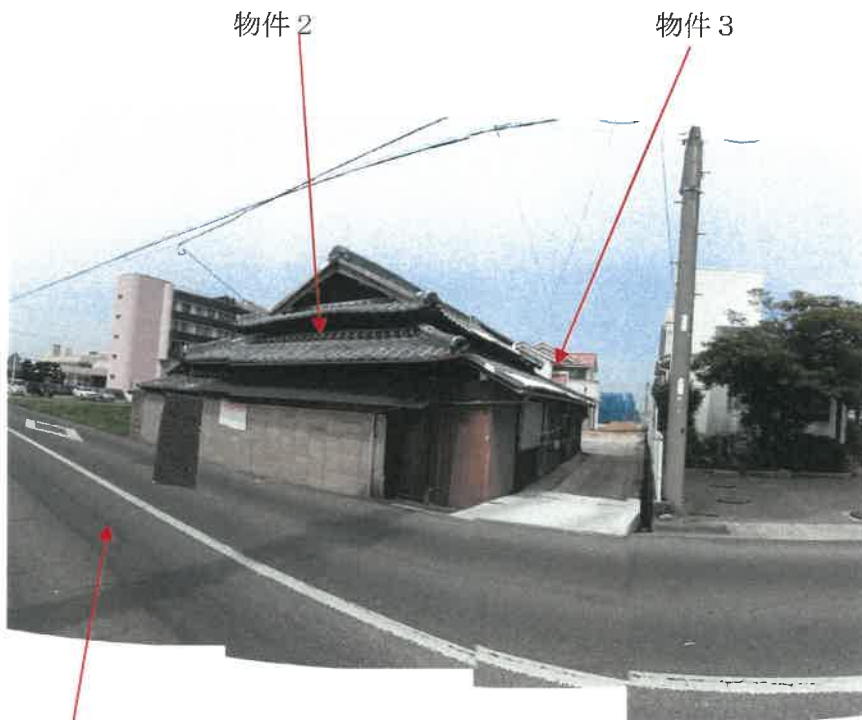


1



受命物件の状況

2



物件1 土地南西側及び南東側境界付近の状況

香川県道（建築基準法42条1項1号道路）

物件1

3

物件2



物件2 建物の北東側及び南東側の状況

目的外土地1883番5

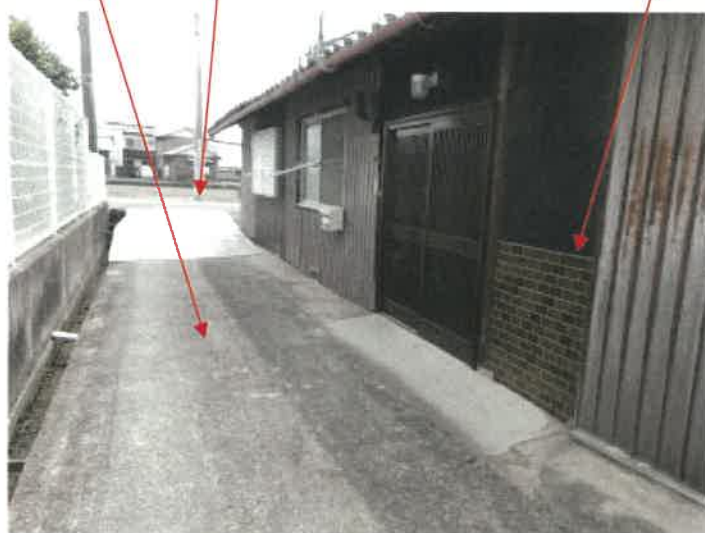
スチール製物置（動産）

香川県道（建築基準法42条1項1号道路）

物件1

物件2

4



物件2建物南東側の状況

5



物件2建物の1階玄関内の状況

6



物件2建物の1階玄関内の状況

7



物件 2 建物の 1 階玄関前洋室の状況

8



物件 2 建物の 1 階北東側DK南東側洋室の状況

9



物件2建物の1階北東側DK南東側洋室の状況

10



物件2建物の1階北東側DK南東側洋室の天井の雨漏り痕の状況

1 1



物件 2 建物の 1 階北東側DKの南西側納戸の南西側の和室の状況

1 2



物件 2 建物の 1 階北東側DKの南西側納戸の南西側の和室天井の雨漏り痕の状況

1 3



物件 2 建物の 1 階玄関前洋室の南西側和室の状況

1 4



物件 2 建物の 1 階南西端中央の和室 8 畳の状況

15



物件2建物の1階南西端中央の和室8畳の状況

1 6



物件 2 建物の 1 階南西端中央の和室 8 畳の南東側和室 4 畳の状況

1 7



物件 2 建物の 1 階南西端中央の和室 8 畳の南東側和室 4 畳の状況

1 8



物件 2 建物の 1 階DK の状況

1 9



物件 2 建物の 1 階DK のキッチン周りの状況

20



物件2建物の1階洗面脱衣所南東側の状況

21



物件2建物の1階洗面脱衣所の状況

2 2



物件 2 建物の 1 階浴室の状況

2 3



物件 2 建物の 1 階DK南西側納戸の状況

2 4



物件 2 建物の 1 階南西端中央の和室 8 畳の南西側広縁の状況

2 5



物件 2 建物の 1 階西角のトイレの状況

26



物件2 建物の階段の状況

27



物件2建物の2階南西側洋室の状況

28



物件2建物の2階北東側洋室の状況

29



物件3建物の南西側及び南東側の状況

物件1

30



目的外土地1883番5の北西側及び南東側境界付近の状況



目的外土地 1 8 8 3 番 5 の北西側及び北東側境界付近の状況

3 2



物件 3 建物の 1 階玄関付近の状況

3 3



物件 3 建物の 1 階玄関内の状況

3 4



物件 3 建物の 1 階南西側和室の状況

3 5



物件 3 建物の 1 階南西側和室南東側広縁の状況

3 6



物件 3 建物の 1 階玄関北東側洋室の状況

3 7



物件 3 建物の 1 階LDKの状況

38



物件3建物の1階キッチン周りの状況

39



物件3建物の1階キッチンのIHクッキングヒーター設置状況

4 0



物件 3 建物の 1 階洗面脱衣所の状況

4 1



物件 3 建物の 1 階浴室の状況

4 2



物件 3 建物の 1 階トイレの状況

4 3



物件 3 建物の階段の状況

4 4



物件3 建物の2階中央の洋室の状況

4 5



物件3 建物の2階南西側端の洋室の状況

4 6



物件 3 建物の 2 階北東側端の洋室の状況

4 7



物件 3 建物の 2 階北東側端の洋室の収納室の状況

4 8



物件 3 建物の 2 階の階段北西側の状況

4 9



物件 3 建物の 2 階の階段北西側洋室の状況

5 0



物件 3 建物の 2 階の洗面付近の状況

5 1



物件 3 建物の 2 階のトイレの状況

目的外土地甲1883番5

52

境界プレート



目的外土地甲1883番5北角点付近の状況

53



物件3建物北西側の状況

5 4



物件3建物北東側のエコキュート設置状況

5 5



物件3建物北東側のエコキュートのリース票の状況

令和7年(ケ)第9号
令和7年4月5日 現地調査
令和7年4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

新 川 智 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 0 , 0 4 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 , 2 5 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 , 3 8 0 , 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 7 , 4 1 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1ないし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、物件3の内訳価格は目的外土地（地番甲1883番5）に係る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、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。

一次頁へー

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地番 地目積	観音寺市柞田町字赤泉 甲1883番3 宅地 298.77m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	観音寺市柞田町字赤泉 甲1883番地3 甲1883番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 140.75m ² 2階 23.28m ² 延 164.03m ²	1階 約145m ² ※ ₁ 2階 23.28m ² 延 約168m ² ※ ₁ 未登記増築部分（1階概測 約4m ² ）を含む。 ※ ₂ 上記以外の事項は同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	観音寺市柞田町字赤泉 甲1883番地5 甲1883番5 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 84.46m ² 2階 66.24m ² 延 150.70m ²	同左
特記事項			
・物件3建物は、目的外土地（地番甲1883番5）上に存する借地権付建物である。			

一次頁へー

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土地及び目的外土地（地番甲1883番5）土地〕

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「観音寺」駅の南東方約900m 観音寺市のりあいバス「下出」バス停の北西方約80m (何れも直線距離、附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する近隣地域は、観音寺市郊外の柞田町地区内、J R 予讃線「観音寺」駅の南東方約900m付近（直線距離）に位置する。当該地域においては、県道沿いに農地が多く認められる中に、戸建住宅、店舗、医療・福祉施設等が混在する地域を形成している。当該地域においては都心回帰傾向、地縁的選好性等の強さ等もあり需要は依然弱含みであり、現状では地価水準も弱含みで推移すると予測する。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 県道官民境界から30m以内は第1種住居地域 同30m超は第1種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 特になし
画 地 条 件	一団の土地〔物件1及び目的外土地（甲1883番5）〕については、間口約13m強、奥行約53m（最大）、規模710.08㎡（登記記載数量）の長方形状の中間画地であり、地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	一団の土地の南西側で幅約0.5m開渠水路上の幅約3m弱コンクリート製床版を介し、幅員約6.5m舗装県道（栗井観音寺線、（建築基準法第42条1項1号適用道路、歩道無）と±0m～約0.5m低く接面する。また、系統・連続性はやや優る〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	現況では、物件1については物件2建物の敷地として、目的外土地（甲1883番5）については物件3建物の敷地として利用されている。また、一団の土地としての隣接不動産の状況は、南東側は店舗、共同住宅、南西側は県道を介し更地、北東側及び北西側は農地である。	
供給処理施設	上 水 道 あり、ガス配管 なし、下 水 道 あり	
特 記 事 項	・土地の範囲について、法務局備付の公図（地図に準ずる図面）、地積測量図、建物図面、住宅地図、航空写真等を参考にした現地調査等の結果、物件1土地の範囲は、北東側線（目的外土地である甲1883番5との境界）を除き現況上明らかである。また、目的外土地（甲1883番5）の範囲は、現況上明らかである〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。 ・一団の土地のうち物件1土地の北端部付近に、物置（動産）が存する〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。	

特 記 事 項	・ 目的物件所有者への聴取等によれば、上水道及び公共下水道については、物件 1 土地を通じ物件 2 建物に引き込まれた管を延長の上で物件 3 建物に接続しているとのことである。 ・ 香川県西讃土木事務所への聴取等によれば、物件 1 土地南東端部のコンクリート製床版について、買受人におかれては占用等の適切な手続を取っていただきたいとのことである。 ・ 物件 3 建物の敷地を除く目的外土地（甲 1 8 8 3 番 5）の北東部は、現況では未利用地として放置されている。 ・ 土壌汚染の有無に関しては、登記記載事項、過去の住宅地図による地歴調査、聴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。 ・ 埋蔵文化財の有無に関しては、観音寺市教育委員会事務局教育部文化振興課に確認した結果、文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はないことから、埋蔵文化財埋設の可能性は低いと判断し、当該要因については考慮外として評価する。 ・ 目的物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。
---------	---

一次頁へー

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9年3月1日新築、昭和47年3月 1日増築、昭和62年3月1日一部取 壊、昭和62年6月10日増築、変更 経過年数 新築時より約91年、最終増築時より約 38年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 鋼板、塗壁等 内 壁 ジュラク、板張り、ボード、ビニールクロス等 天 井 板張り、ボード、ビニールクロス等 床 畳、板張り等 設 備 電気、給排水、空調、衛生設備等
床面積（現況）	1階約145㎡※、2階23.28㎡、延約168㎡ ※未登記増築部分（1階概測約4㎡）を含む〔附属資料「間取図」 参照〕。
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	中位
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・香川県西讃土木事務所総務課建築指導担当での聴取等によれば、目的物件については、増築時に建築基準法上の建築確認（昭和62年2月6日、第623号）を取得しているが、完了検査の記録は認められないとのことである。 ・目的物件については経年劣化が見受けられ、1階の床は全体的に緩くなっている箇所が散見されるほか、床、壁及び天井に損傷箇所が散見される。また、1階北東端洋室の天井、1階納戸の南西側和室の天井に、雨漏り痕が見受けられる。 ・建物配置等について、登記上の建物図面と現況とがやや異なる。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・目的物件については、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。 ・目的物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。

一次頁へー

(物件3)

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20年11月30日新築 経過年数 約16年 経済的残存耐用年数 約9年
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 吹付等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、板張り等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、給排水、空調、衛生設備等
床面積（現況）	1階84.46㎡、2階66.24㎡、延150.70㎡
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	中位
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	・香川県西讃土木事務所総務課建築指導担当での聴取等によれば、目的物件については、新築時に建築基準法上の建築確認（平成20年6月12日、第ERI08016543号）を取得し、検査済証の交付（平成20年11月18日、第ERI08016543号）も受けているとのことである。 ・目的物件の北西側にエコキュートシステムが、また、建物内のキッチンにIHクッキングヒーターがそれぞれ設置されている。 ・目的物件については経年劣化が見受けられものの、大きな不具合等は特段見受けられなかった。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・目的物件については、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。 ・目的物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。

一次頁へー

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及び目的外土地（甲1883番5）一体地〕
目的土地等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
一体地	31,800	0.74	710.08	0.85	14,203,000
1	—	—	298.77	—	※5,976,000
目的外土地	—	—	411.31	—	※8,227,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 観音寺－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$24,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/77 \approx 31,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：特になし

◇地域格差：街路条件▲10%、環境条件▲15%（相乗値）

イ 個別格差：間口・奥行▲15%、規模▲10%、地勢等▲3%（相乗値）

ウ 地 積：登記記載数量による。

エ 建付減価：地上建物の配置等の現況に鑑み、▲15%の建付減価の発生が認められると判断した。

※各物件等の建付地価格は、一体地の建付地価格を登記記載数量にて面積按分し求めた。

物 件 1 : $14,203,000\text{円} \times 298.77\text{㎡} \div 710.08\text{㎡} \approx 5,976,000\text{円}$

目的外土地 : $14,203,000\text{円} \times 411.31\text{㎡} \div 710.08\text{㎡} \approx 8,227,000\text{円}$

一次頁へー

(2) 建物価格 (物件 2、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
2	170,000	約168	0.01	286,000
3	272,000	150.70	0.39	15,986,000

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・物件2建物

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、建物の現況等を考慮して、現価率を1% (0.01) と査定した。

・物件3建物

経過年数約16年、経済的残存耐用年数約9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、下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \left[0.05 + (1-0.05) \times \frac{9}{16+9} \right] \times (1-0.05) \div 0.39$$

観察減価

一次頁へー

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	5,976,000	0.5	法定地上権	2,988,000
目的外土地	8,227,000	0.2	賃借権	1,645,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1土地については法定地上権と判定し、その割合を50%と査定し、目的外物件については賃借権と判定し、その割合を20%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 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,976,000	-2,988,000		0.7	0.6	1,250,000
2	286,000	+2,988,000	1.0	0.7	0.6	1,380,000
3	15,986,000	+1,645,000	1.0	0.7	0.6	7,410,000
一括価格（合計）						10,040,000

ウ 占有減価修正：現況等に鑑み、特段の占有減価修正は必要ないと判断した。

エ 市場性修正：物件2建物の現況等を踏まえた建物配置の状態、物件3建物が目的外土地上に存する借地権付建物であること等による市場性の減退等を考慮し、▲30%の市場性修正が必要と判断した。

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。

一次頁へー

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（観音寺－3）

所 在：香川県観音寺市柞田町字清水甲2164番6外
価 格：24,500円／m²
位 置：JR予讃線「観音寺」駅の南東方約1.3km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：167m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南側3.5m私道
用 途 指 定 等：（都）1住居（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅の中に事業所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 …… 5,830,197円
物件2 …… 756,517円
物件3 …… 6,536,447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（概略）
- 6 建物間取図

以 上

観音寺市役所「白図」

最寄駅

JR 観音寺駅

物件

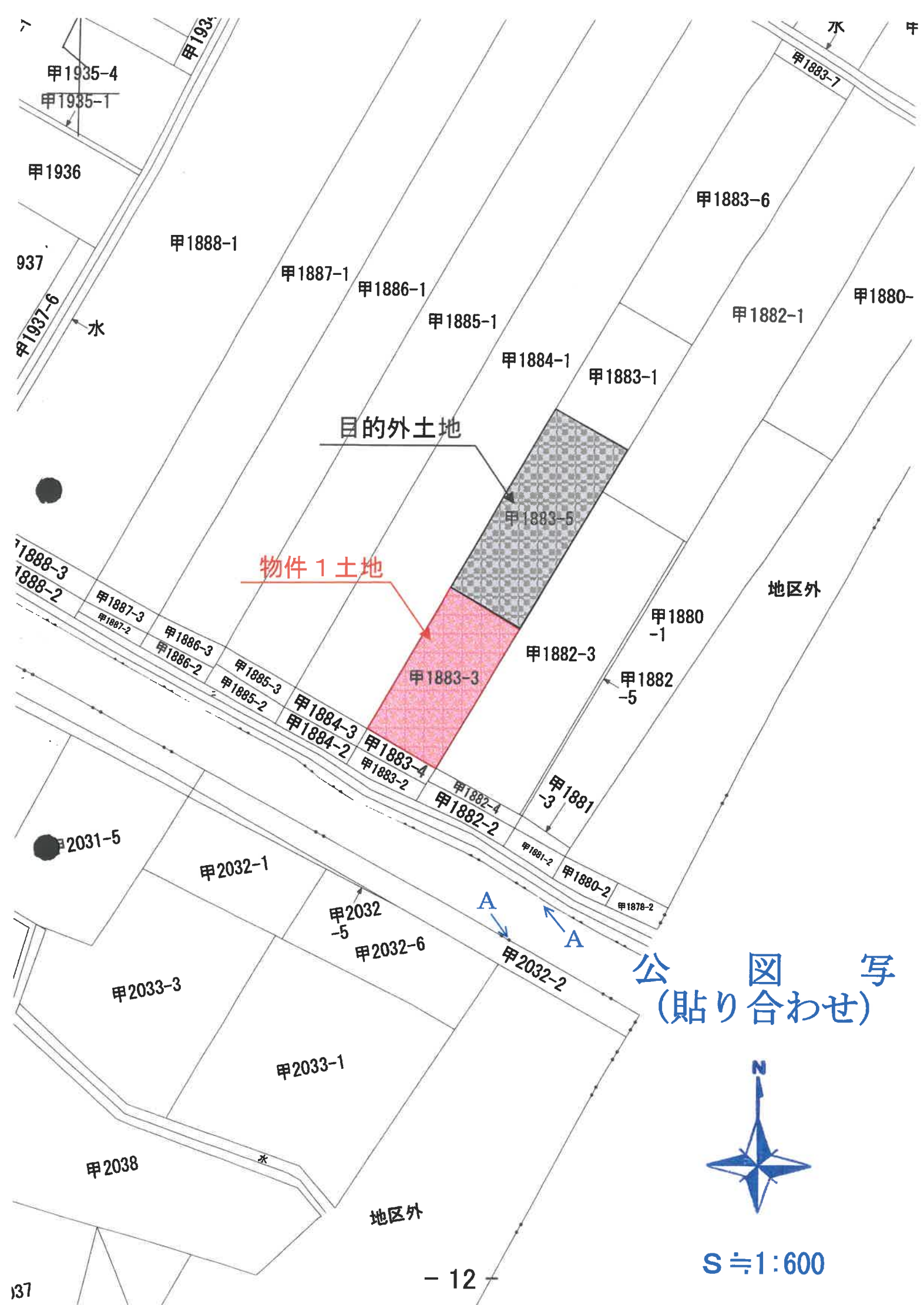
最寄バス停

公示地：観音寺-3

位置図



スケール 10,000



登記年月日：昭和63年8月11日

051747

新換地積測量図

地番	前甲 1883-1-1 後新 甲 1883-5
土地の所在	観音寺市柞田町字赤泉

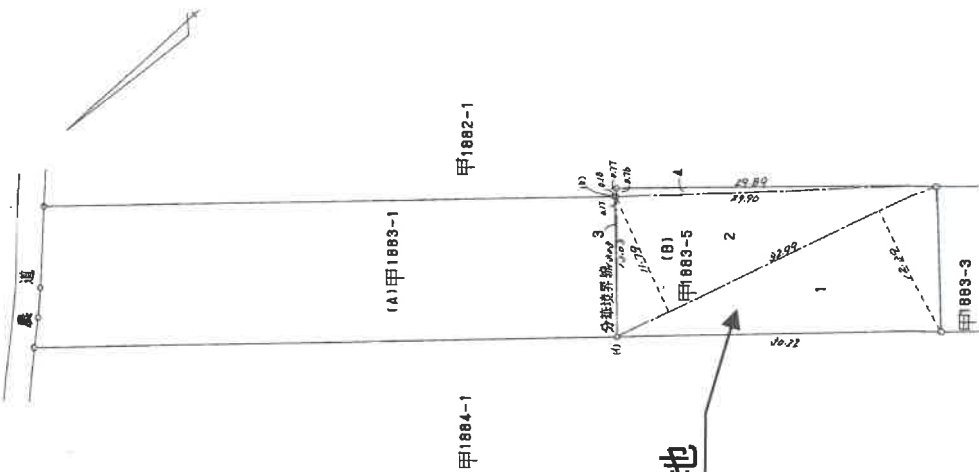
(附 第八号)

三斜求積算

地番 (B) 甲 1883-5	底辺	高さ	側面積
1.	32.99 X	12.39 =	408.7461
2.	32.99 X	11.79 =	388.9521
3.	13.03 X	0.17 =	2.2151
4.	28.90 X	0.76 =	22.7240
		倍面積	822.6373
		面積	411.31865
		地積	411.31 坪
			124.42 坪

残地番 (A) 甲 1883-1
公簿 1004.

總計
残地
地積
592.68135
592.68 坪
179.28 坪



目的外土地

不動点 地 図 コンクリート板打込

作製者

申請人

(昭和63年8月1日作製)

(香川県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

昭和63年8月11日登記
平成

登記年月日：昭和62年6月19日

611763

各階平面図

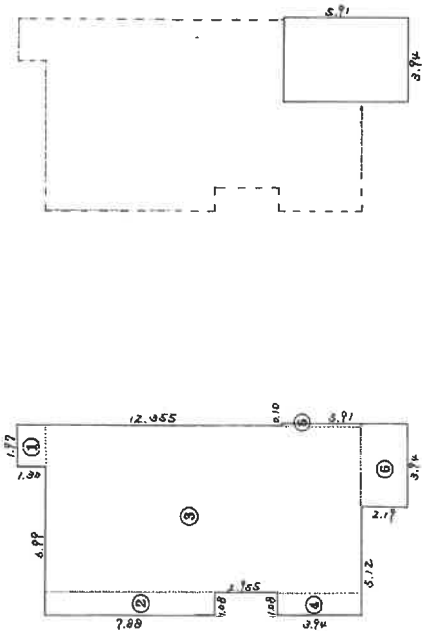
家屋番号 甲1,883番3

建物階平面図

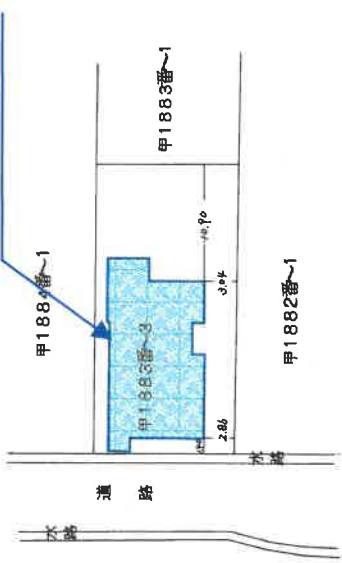
建物の所在 観音寺市杵田町字赤泉甲1,883番地3

2 階

1 階



物件2建物



求積

1 階	①	1.97	X	1.30	=	2.5610
	②	1.08	X	7.88	=	8.5104
	③	7.88	X	14.255	=	116.4270
	④	1.08	X	3.94	=	4.2552
	⑤	0.10	X	3.72	=	0.3720
	⑥	3.94	X	2.19	=	8.6286
計						140.7532

床面積 140.75m²

2 階		3.94	X	5.91	=	23.2854
-----	--	------	---	------	---	---------

床面積 23.28m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(香川県土地家屋調査士会用紙)

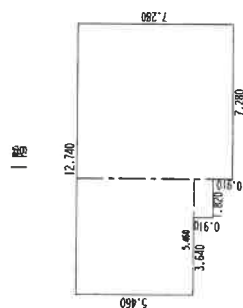
昭和62年 6月19日登記

- 15 -

各建
階物
平面
圖面

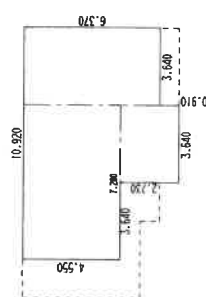
家庭番号 甲1883番5

建物の所在 観音寺市柞田町字赤泉 甲1883番地5



求 積	表
7.280×7.280	$= 52.998400$
1.820×0.910	$= 1.656200$
5.460×5.460	$= 29.811600$
合 計	84.465200
表面積	84.46 m^2

28



求	機	表
3.640×2.730		$= 9.937200$
3.640×6.370		$= 23.186800$
7.280×4.550		$= 33.124000$
合計		66.248000
床面積		66.24 m^2

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
體
中

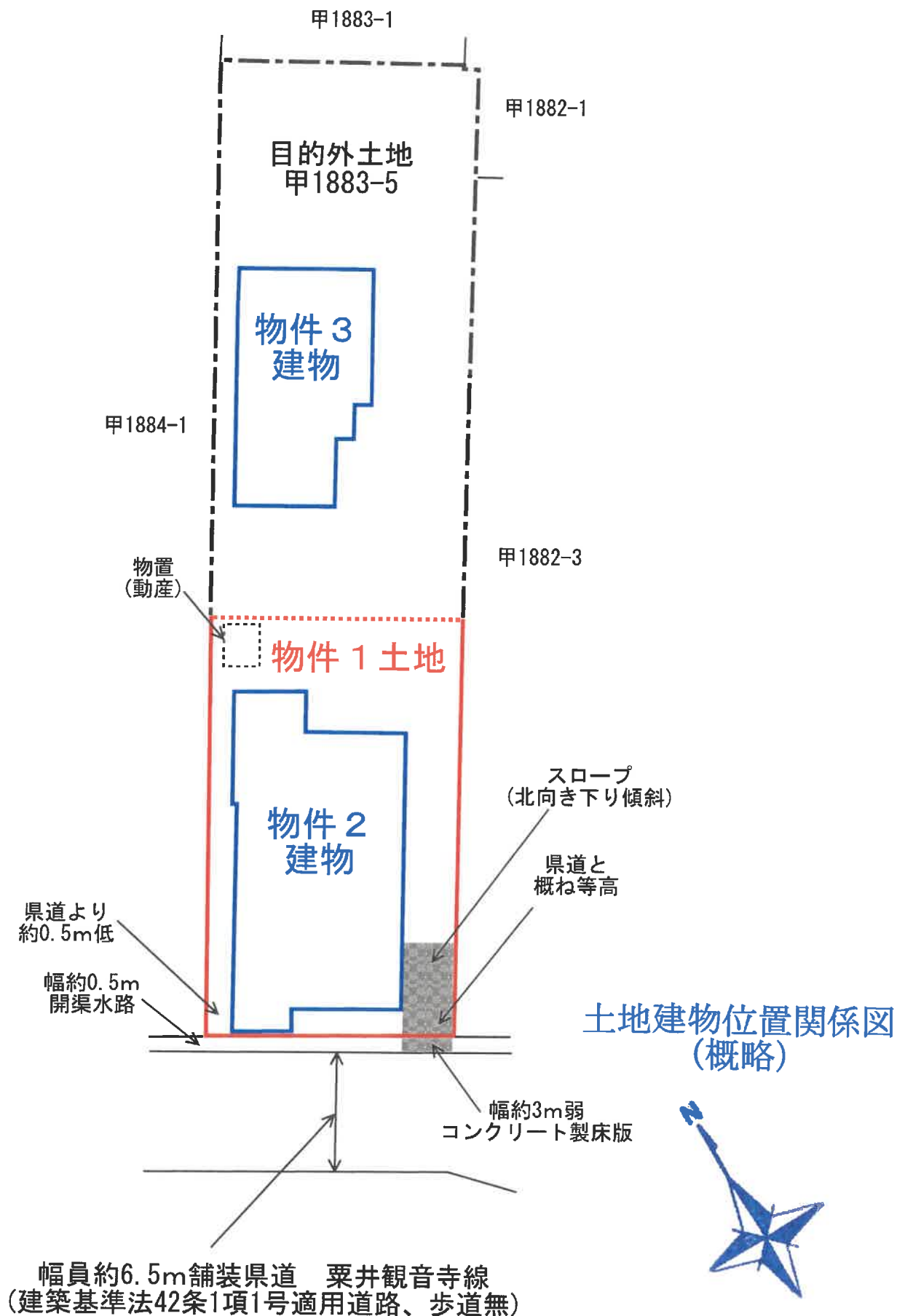
縮尺 $\frac{1}{500}$

(香川県土地家屋調査士会用紙)

(附錄八号—四·五)

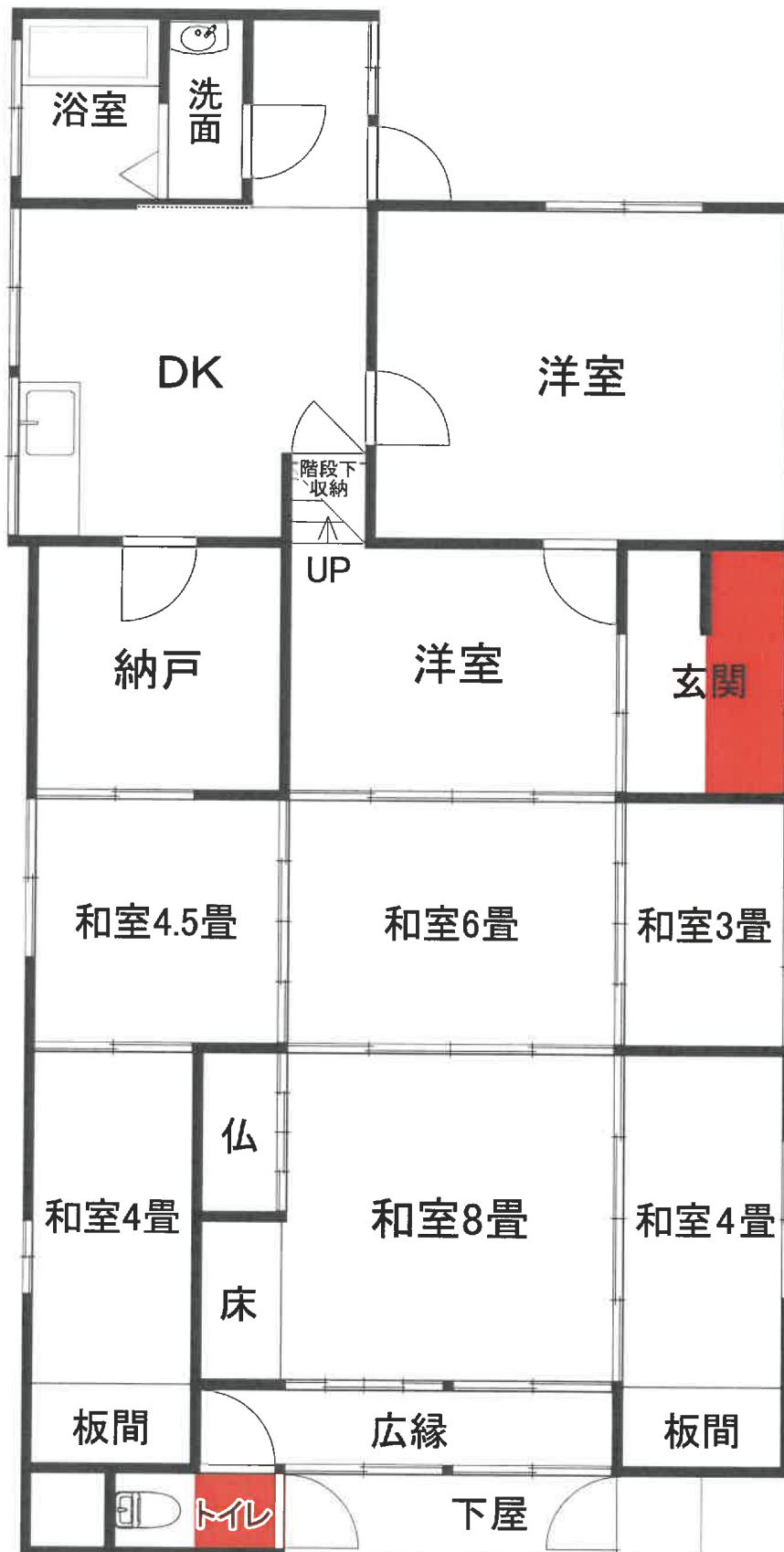
物件3建物

- ※1 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。
- ※2 隣接地の地番は、公図に基づく記載である。
- ※3 黒一点鎖線は、目的外土地の境界を表す。
- ※4 赤破線は、隣接地等との境界がやや不明確な部分を表す。



※ 赤色部分は未登記増築部分(概測計約4㎡)を表す。

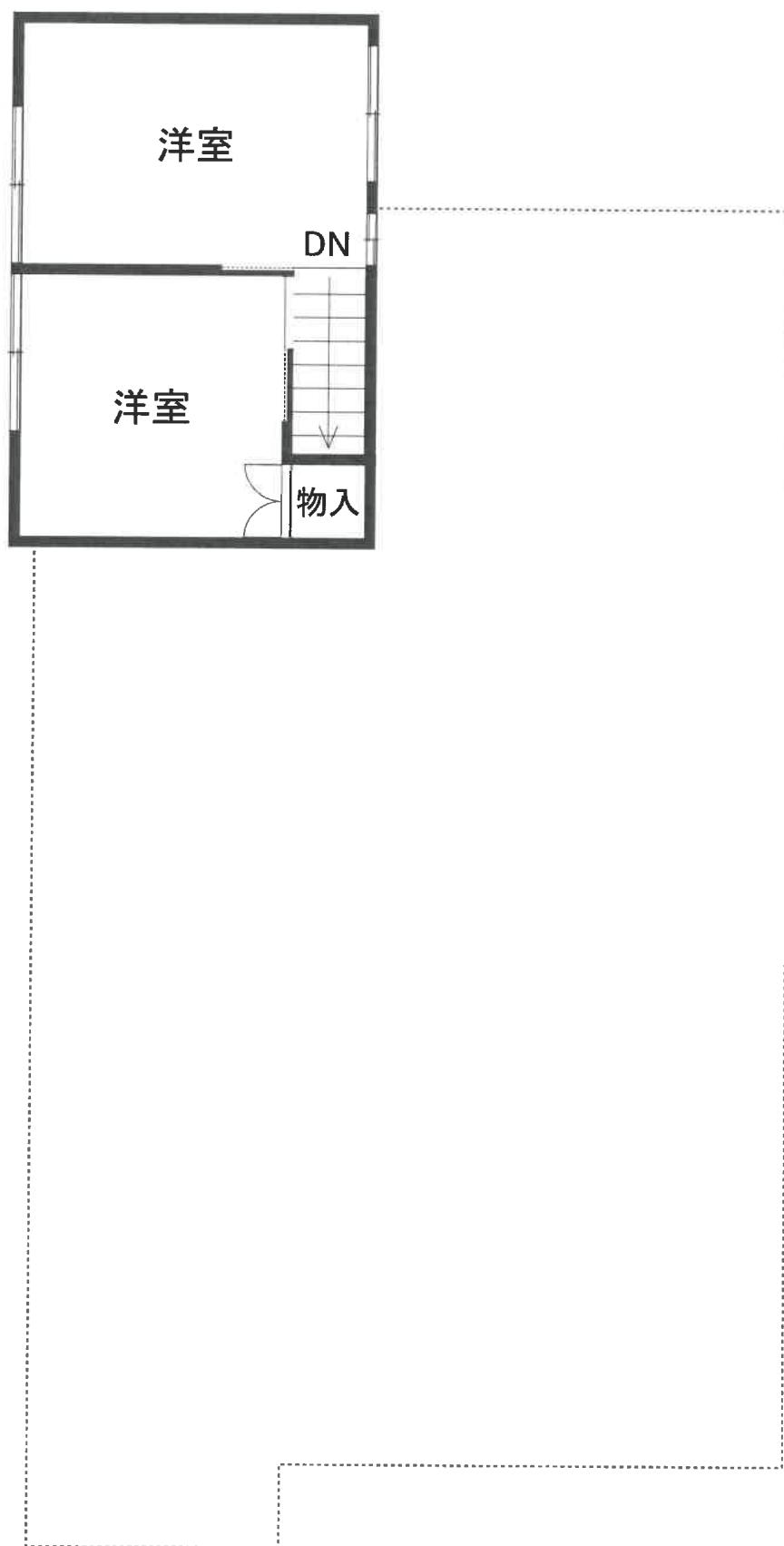
1階



間 取 図



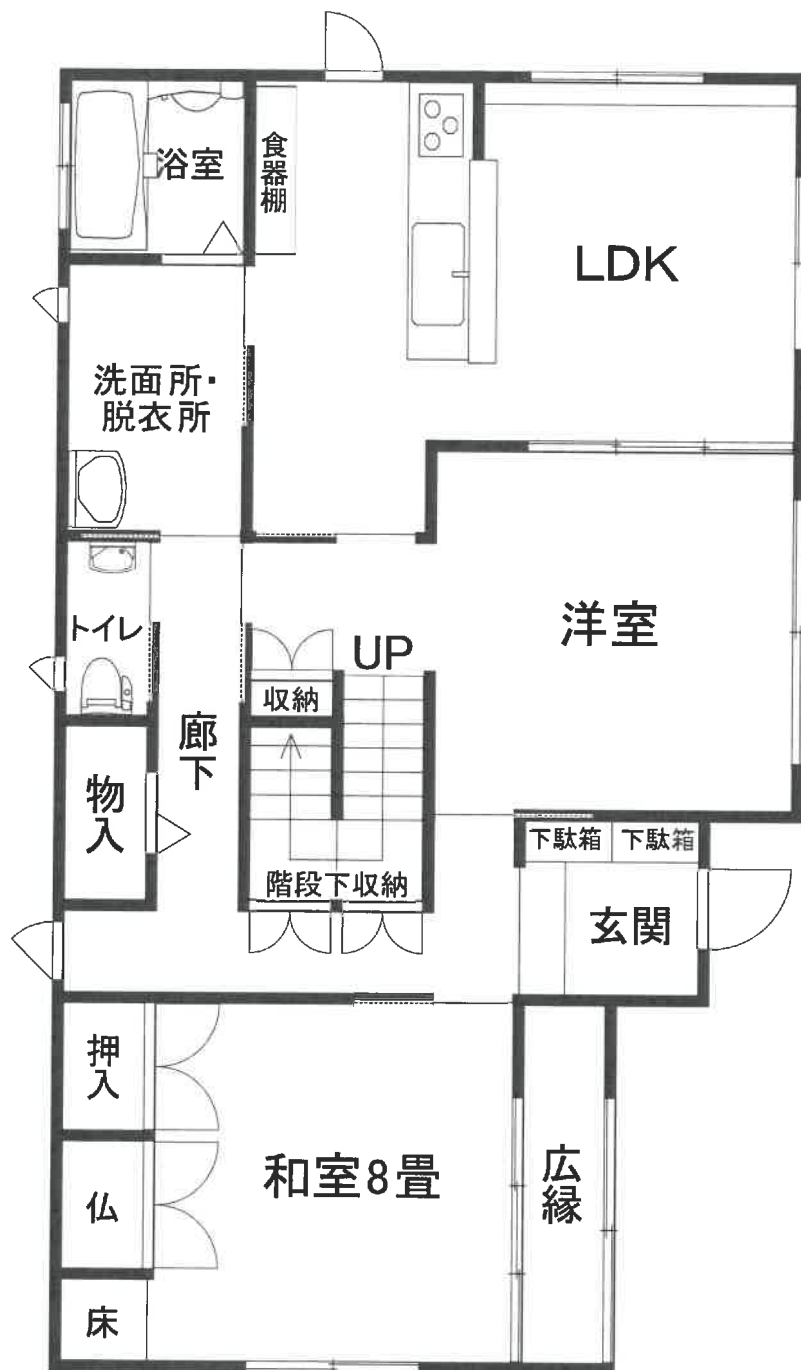
2階



間 取 図



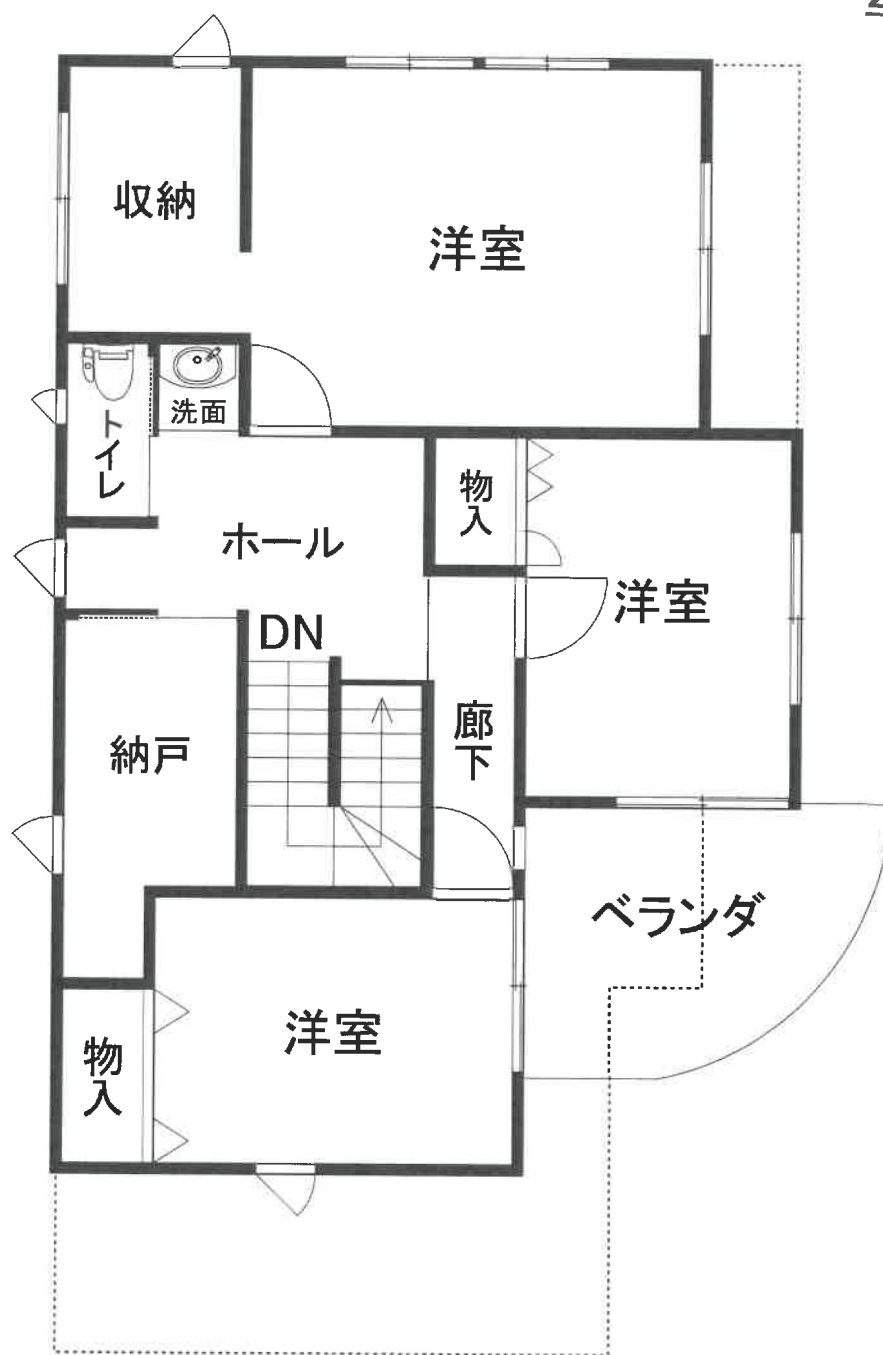
1階



間 取 図



2階



間 取 図

