

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）
1～5	2,440,000 1,952,000	一括	488,000	89,407	0
1	480,000				
2	140,000				
3	60,000				
4	1,200,000				
5	560,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 観音寺市大野原町丸井字本村 |
| | 地 番 | 700 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 673.49 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 観音寺市大野原町丸井字本村 |
| | 地 番 | 702 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.00 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 観音寺市大野原町丸井字本村 |
| | 地 番 | 702 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.00 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 観音寺市大野原町丸井字本村 700 番地 1、702 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 700 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 167.02 平方メートル
2 階 28.92 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 167.02 平方メートル |



物 件 目 録

2階 約39平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 57.18平方メートル
2階 57.18平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 17.15平方メートル

5 所 在 観音寺市大野原町丸井字本村700番地2

家屋 番号 700番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 103.27平方メートル
2階 29.10平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4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1～5】

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1～3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4, 5】

Aが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

隣地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 観音寺市大野原町丸井字本村
 地 番 700 番 1
 地 目 宅地
 地 積 673.49 平方メートル
- 2 所 在 観音寺市大野原町丸井字本村
 地 番 702 番 1
 地 目 宅地
 地 積 199.00 平方メートル
- 3 所 在 観音寺市大野原町丸井字本村
 地 番 702 番 2
 地 目 宅地
 地 積 75.00 平方メートル
- 4 所 在 観音寺市大野原町丸井字本村 700 番地 1、702 番地 1
 家屋 番号 700 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 167.02 平方メートル
 2 階 28.92 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 167.02 平方メートル



物 件 目 録

2 階 約 39 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 57.18 平方メートル
2 階 57.18 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 17.15 平方メートル

5 所 在 観音寺市大野原町丸井字本村 700 番地 2

家屋 番号 700 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 103.27 平方メートル
2 階 29.10 平方メートル



令和7年(ケ)第21号
令和7年4月18日受理
令和7年5月30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 所在地 観音寺市大野原町丸井字本村
地番 700番1
地目 宅地
地積 673.49平方メートル
- 2 所在地 観音寺市大野原町丸井字本村
地番 702番1
地目 宅地
地積 199.00平方メートル
- 3 所在地 観音寺市大野原町丸井字本村
地番 702番2
地目 宅地
地積 75.00平方メートル
- 4 所在地 観音寺市大野原町丸井字本村700番地1、702番地1
家屋番号 700番1
種類 居宅
構造 木造かわらぶき2階建
床面積 1階 167.02平方メートル
2階 28.92平方メートル
(附属建物)
符号 1



物 件 目 録

種 類 車庫・物置

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 57.18平方メートル
2階 57.18平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 17.15平方メートル

5 所 在 観音寺市大野原町丸井字本村700番地2

家屋 番号 700番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 103.27平方メートル
2階 29.10平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	観音寺市大野原町丸井700番地1		
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） 年月日不詳の2階南東側部分の増築により以下のとおりとなっている ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 167.02㎡ 2階 約39㎡		
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（A） 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ その他の者（A）の占有権原については「執行官の意見」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	観音寺市大野原町丸井700番地1		
土地	物件1～3		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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5		
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(A) 上記の者が本建物を家財道具類を置いた空き家状態で管理占有している ☒ その他の者(A)の占有権原については「執行官の意見」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
■A (占有者)	1 私は本件物件1～5土地建物の元所有者です。 私は元養鶏場を経営していて、その関係で香川飼糧株式会社から餌等を仕入れていました。その借金が膨らんできて、止むに止まれず本件土地建物を香川飼糧株式会社に譲渡するということになりました。 ただ、所有権が変わった後も私達家族が従前と変わらず暮らしていくことについては認めていただいたので、ずっとここで生活をしてきた次第です。 私としては、無償で居住を認めてもらっているという認識でずっときました。 2 私の妻Bは、私の養鶏場の経営状態が悪くなったということも要因だとは思いますが、心と身体を病んで、平成24年10月10日に物件4建物の中で自死しました。 また、私の息子Cも、心と身体を病んで、令和3年6月5日に物件5建物の中で自死しました。 3 物件4、5建物ともに、維持管理がまともにできていないので、相当に損傷している箇所が散見されると思います。また、シロアリの被害もあると思います。
■D (香川飼糧株式会社の破産事件申立時の代理人弁護士)	1 私は香川飼糧株式会社の破産事件申立時の代理人弁護士を務めていました。香川飼糧株式会社は平成29年5月30日に高松地方裁判所観音寺支部で破産手続が終結しています。 2 随分と前の話になるので正確なお答えができるかどうか分かりませんが、記憶では、本件物件1～5土地建物の所有権がAから香川飼糧株式会社に移転した際に、Aとの間で賃貸借契約が交わされていました。ただ、ずっとAが賃料の支払いをしないことから、賃貸借契約は破産管財人によって解除されていました。ですから、いつの時点か明確ではありませんが、本件物件1～5土地建物はAが無権原で占有しているということになると思います。

(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 観音寺市役所での調査によると、本件土地は都市計画区域外に存在し、南西側を幅員約4mの市道に、北西側を開渠水路（所有者：観音寺市大野原町紀伊土地改良区）を介して幅員約4mの公衆用道路（所有者：観音寺市大野原町紀伊土地改良区）に、北東側を幅員約3mの舗装里道に、それぞれ接道している。
- 3 物件1～3土地相互の境界については判然としない。また、一団の土地としての周囲の土地との境界についてもすべての範囲で明確ではない。土地の範囲を明らかにするためには、民民及び官民境界確定協議が必要であることが窺われる。
- 4 物件4主である建物については、経年（築後約78年（登記上の増築部分（範囲不明）は築後約52年）経過）劣化が見受けられる。全体的に老朽化しており、床、壁及び天井に損傷箇所が散見される。1階DK南西側和室及びその更に南西側和室（物置）は天井に大きな損傷が見られ雨漏りも発生している。また、1階南角和室の南西側縁側の天井にも雨漏り痕が見られ床にもその被害が見受けられる。更に、1階南西角のトイレは損傷が酷く利用できない状態になっている。

物件4附属建物符号1については、経年（築後約43年経過）劣化が見受けられ、全体的に損傷箇所が見られるものの、特段に大きな不具合は見受けられなかった。

物件4附属建物符号2については、経年（築後約58年経過）劣化が見受けられ、全体的に損傷箇所が見られるものの、特段に大きな不具合は見受けられなかった。

物件5建物については、経年（築後約38年経過）劣化が見受けられる。全体的に老朽化しており、床、壁及び天井に損傷箇所が散見される。1階南西側和室の天井に雨漏りがあり、その下の畳も上げられている状態にある。また、2階和室西角付近の畳にはシロアリによる被害が見受けられた。更に、2階和室南西側屋根裏スペースの床板が大部分剥がされており、シロアリの被害に対処したものと推測される。

物件5建物には、浴室が存在しない。物件4主である建物のものを利用せざるを得ないことが窺われる。また、物件4主である建物のトイレは現状利用できない状態にあるため、トイレについては、物件5建物のトイレを利用していることが窺われる。
- 5 物件2土地北西側の公衆用道路、並びに、物件1～3土地北西側及び南西側の用悪水路の所有者である観音寺市大野原町紀伊土地改良区の代表者の話によると、「当該公衆用道路及び用悪水路をその使用用途に従って利用されることに問題はありません。それと、当改良区では、合併浄化槽からの水路への放流についての水路維持管理協力金のような金員の徴収は行っておりません。ただ、浄化槽を付け替える際には、人槽に応じた分担金を徴収させていただきます。」とのことであった。
- 6 香川県観音寺警察署への照会では、「**A**の妻及び長男の死亡原因について、長男**C**については令和3年6月5日に自死していたことが判明した。妻**B**については、詳細な記録が存在しないので平成24年10月10日に縊死していたことは残っている記録から明らかであるが自死か否かの断定はできない。」とのことであった。
- 7 占有者**A**の物件1～3土地建物に対する占有権原については、占有者並びに香川飼糧株式会社破産事件申立代理人弁護士の陳述によると、無権原であるものと思料する。

※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2, 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

7

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月21日(月) 11:30-12:00	物件所在地	接道外観等調査
令和7年4月21日(月) 15:00-15:20	法務局(観音寺支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年4月21日(月) 15:30-15:40	観音寺市坂本町 香川県西讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年4月21日(月) 15:45-15:55	観音寺市坂本町 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24日(木) 11:00-11:15	物件所在地	占有調査 文書差置
令和7年5月1日(木) 9:40-11:40	物件所在地	立入調査(占有者▲立会) 評価人同行
令和7年5月2日(金) 11:00-11:20	観音寺市昭和町 香川県観音寺警察署	占有者の妻、長男の死亡原因について照会
令和7年5月21日(水) 15:00-15:10	観音寺市昭和町 香川県観音寺警察署	照会の結果確認
令和7年5月21日(水) 15:20-15:50	観音寺市役所	公法上の規制等調査

(特記事項)

■ 令和 7 年 5 月 1 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。占有者が在宅し施錠はされていなかったが、占有者が高齢で長時間立会をすることが困難であったことから立会人Eを付した。

□ 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

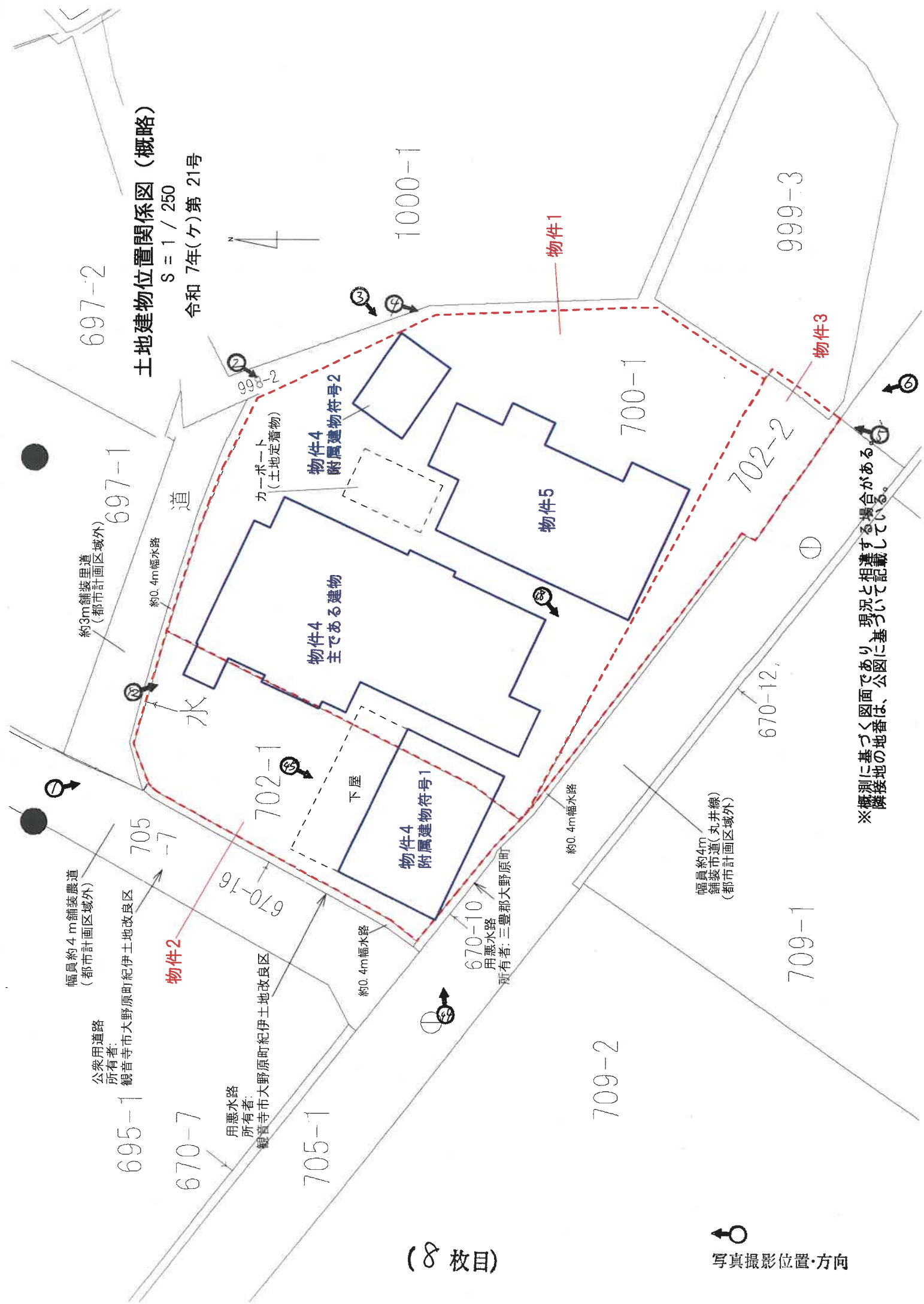
休日・夜間執行許可の提示をした。



(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図 (概略)

S = 1 / 250
令和 7年(ケ)第 21号



※概略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）

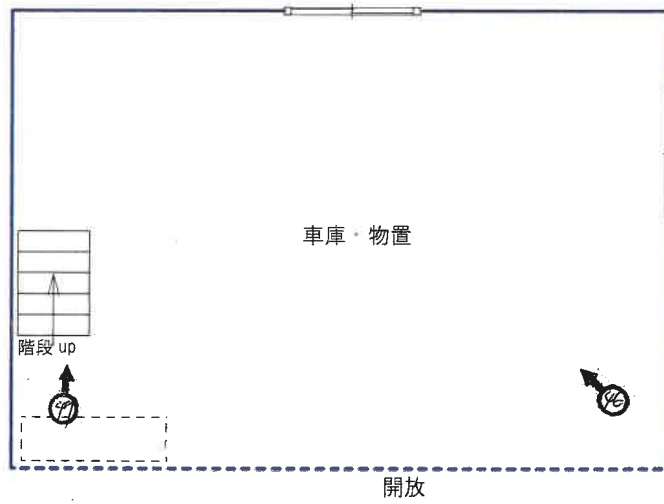
S = 1 / 100

令和 7（ケ）第 21 号

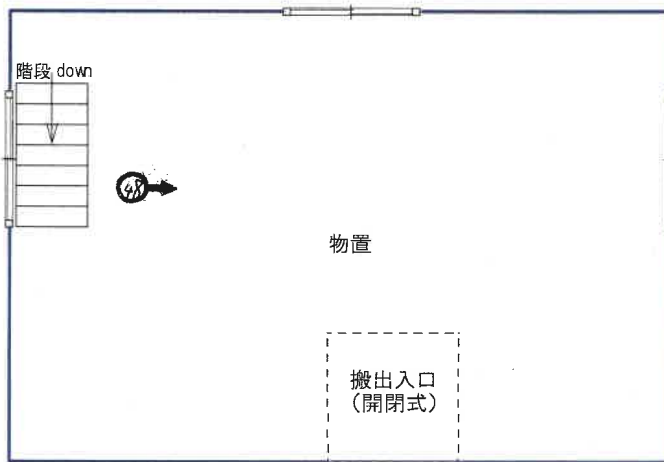
物件4

附属建物符号1

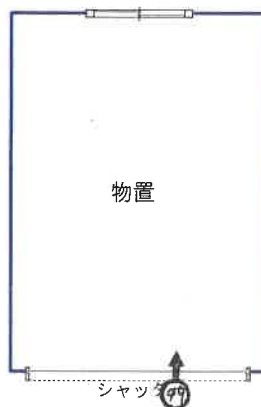
1階



2階



附属建物符号2



※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

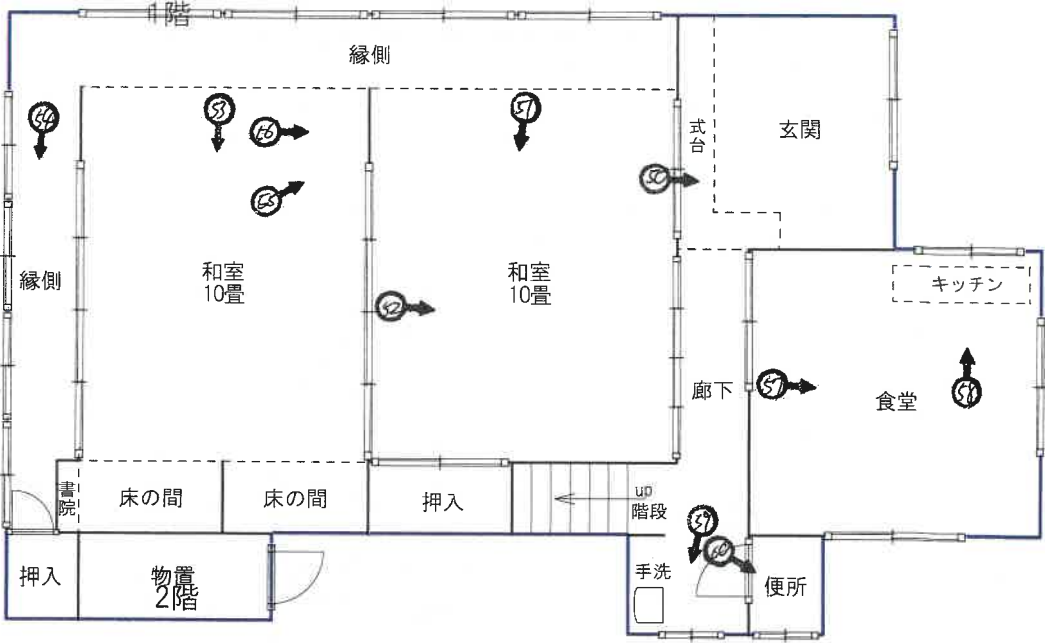
(10枚目)

建物間取図（概略）

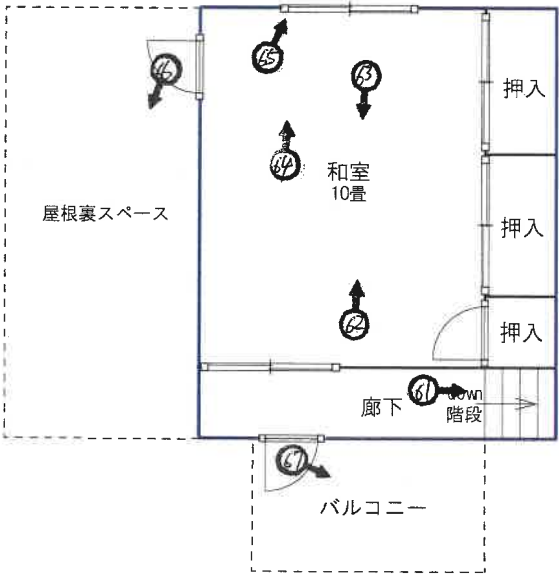
S = 1 / 100

令和 7（ケ）第 21 号
物件5

1階



2階



※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

(// 枚目)

1



受命物件の状況

物件4 附属建物符号2

物件5

物件4

2

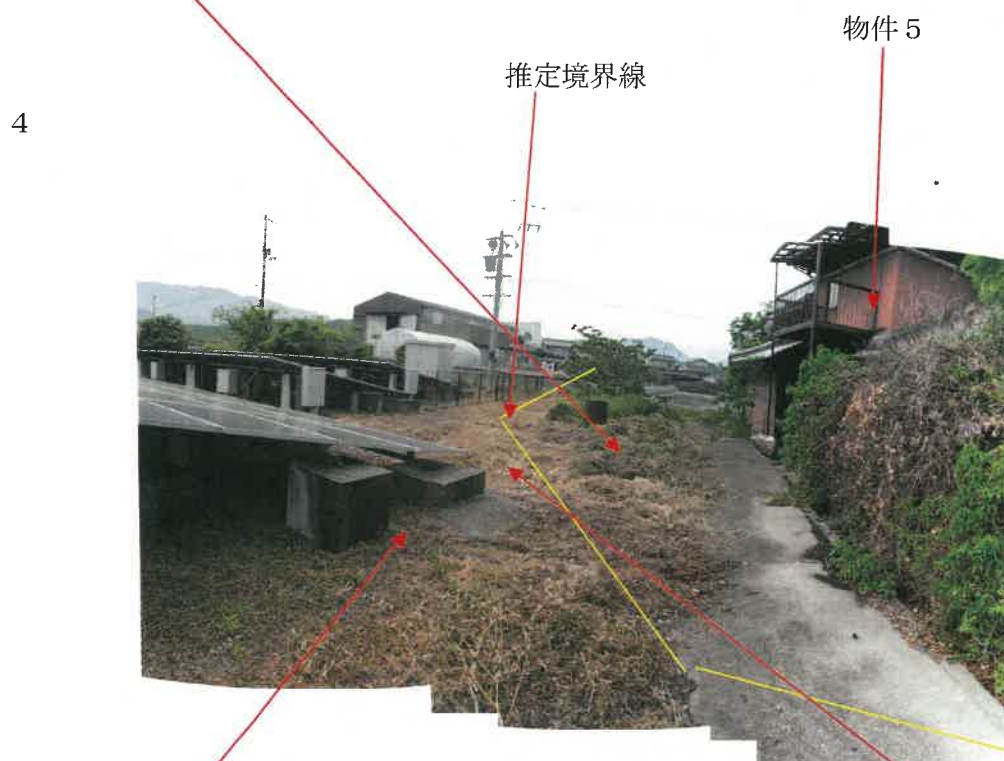


目的外土地 9 9 8 番 2

物件 1, 2, 3



物件 1, 2, 3 土地北東側及び東側境界付近の状況



物件 1, 3 土地東側境界付近の状況

目的外土地 1000 番 1

目的外土地 998 番 2

5



6



7



物件4主である建物の1階玄関付近の状況

8



物件4主である建物の1階玄関内付近の状況

9



物件4主である建物の1階玄関ホールの状況

10



物件4主である建物の1階玄関北東側洋室の状況

1 1



物件4主である建物の1階DK北東側和室の状況

1 2



物件4主である建物の1階玄関南西側和室2間の状況

1 3



物件4主である建物の1階玄関南西側和室（6畳）の状況

1 4



物件4主である建物の1階南角和室（8畳）の状況

1 5



物件4主である建物の1階南角和室（8畳）の状況



物件4主である建物の1階南角和室（8畳）南東側の縁側の状況

17



物件4主である建物の1階DK南西側和室（4．5畳）の状況

18



物件4主である建物の1階DK南西側和室（4．5畳）の天井の損傷状況
（雨漏りによる損壊）

19



物件4主である建物の1階DK南西側和室（4.5畳）の雨漏りの状況

20



物件4主である建物の1階DK南西側和室（4.5畳）の南西側和室（物置）の状況

2 1



物件4主である建物の1階DK南西側和室（4．5畳）の
南西側和室（物置）の天井の損傷状況

2 2



物件4主である建物の1階DK南西側和室（4．5畳）の
南西側和室（物置）の天井の雨漏り痕の状況

2 3



物件 4 主である建物の 1 階DK の状況

2 4



物件 4 主である建物の 1 階キッチン周りの状況

2 5



物件4主である建物の1階キッチン周りの床の損傷状況

2 6



物件4主である建物の1階DK南西側（勝手口方向）の状況

27



物件4主である建物の1階DK北東側和室北東側廊下の状況

28



物件4主である建物の1階洗面脱衣所の状況

29



物件4主である建物の1階浴室の状況

3 0



物件4主である建物の1階南角和室（8畳）の南西側縁側（物置）の状況

3 1



物件4主である建物の1階南角和室(8畳)の南西側縁側（物置）の天井の雨漏り痕の状況

3 2



物件4主である建物の1階南角和室(8畳)の南西側縁側（物置）の床の損傷状況

3 3



物件4主である建物の1階南西角のトイレの廊下の状況

3 4



物件4主である建物の1階南西角のトイレの洗面所の状況

3 5



物件4主である建物の1階南西角のトイレの状況

36



物件4主である建物の1階南西角のトイレの状況

37



物件4主である建物の階段の状況

38



物件4主である建物の2階南東側和室の状況

39



物件4主である建物の2階南東側和室の状況

4 0



物件 4 主である建物の 2 階北西側和室の状況

4 1



物件 4 主である建物の 2 階北西側和室の状況

4 2



物件4主である建物の1階北東角の外から出入りする物置の状況

4 3



物件4主である建物の1階北東角の外から出入りする物置内の状況

公衆用道路（705番7；観音寺市大野原町紀伊土地改良区所有）

観音寺市道

物件4建物附属建物符号1

44



物件1～3土地北西側及び南西側境界付近の状況

物件1～3

物件4建物附属建物符号1

45



公衆用道路（705番7；観音寺市大野原町紀伊土地改良区所有）

4 6



物件4建物附属建物符号1の1階部分の状況

4 7



物件4建物附属建物符号1の階段の状況

4 8



物件 4 建物附属建物符号 1 の 2 階部分の状況

4 9



物件 4 建物附属建物符号 2 の内部の状況

50



物件5建物の1階玄関付近の状況

5 1



物件 5 建物の 1 階北東側和室の状況

5 2



物件 5 建物の 1 階北東側和室の状況

5 3



物件 5 建物の 1 階南西側和室の状況

5 4



物件 5 建物の 1 階南西側和室の南西側縁側の状況

5 5



物件 5 建物の 1 階南西側和室の天井の雨漏りの状況

5 6



物件 5 建物の 1 階南西側和室の畳の雨漏りによる被害の状況

5 7



物件 5 建物の 1 階食堂の状況

5 8



物件 5 建物の 1 階食堂のキッチン周りの状況

59



物件5建物の1階手洗いの状況

60



物件5建物の1階トイレの状況

6 1



物件 5 建物の階段の状況

6 2



物件 5 建物の 2 階和室の状況

6 3



物件 5 建物の 2 階和室の状況

6 4



物件 5 建物の 2 階和室西角付近のシロアリによる被害と思われる部分の状況

6 5



物件 5 建物の 2 階和室西角付近のシロアリによる被害と思われる部分の状況

6 6



物件 5 建物の 2 階和室南西側屋根裏スペースのシロアリによる被害と思われる部分の状況

6 7



物件 5 建物の 2 階南東側のベランダの状況

物件 5

物件 4 主である建物

6 8



物件 4 主である建物南西側庭の状況

令和7年(ケ)第 21号
令和7年5月1日 現地調査
令和7年5月30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 2,440,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 480,000 円
物件2 (土地)	金 140,000 円
物件3 (土地)	金 60,000 円
物件4 (建物)	金 1,200,000 円
物件5 (建物)	金 560,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至5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1～3の内訳価格は物件4及び5の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4及び5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	所在地番目積	観音寺市大野原町丸井字本村 700番1 宅地 673.49 m ²	同左
2	土地	所在地番目積	観音寺市大野原町丸井字本村 702番1 宅地 199.00 m ²	同左
3	土地	所在地番目積	観音寺市大野原町丸井字本村 702番2 宅地 75.00 m ²	同左
4	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	観音寺市大野原町丸井字本村 700番地1、702番地1 700番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階: 167.02 m ² 2階: 28.92 m ² 延: 195.94 m ²	以下のほかは同左 床面積 1階: 167.02 m ² 2階: 約39 m ² (約9.6m ² 増) 延: 約206 m ²
	(附属建物)	符号 種類 構造 床面積	1 車庫・物置 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1階: 57.18 m ² 2階: 57.18 m ² 延: 114.36 m ²	同左
	(附属建物)	符号 種類 構造 床面積	2 物置 木造スレートぶき平家建 17.15 m ²	同左
5	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	観音寺市大野原町丸井字本村 700番地2 700番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階: 103.27 m ² 2階: 29.10 m ² 延: 132.37 m ²	同左
番号	特 記 事 項			
4	物件4主である建物2階東部分の増築が認められた。			

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1～3）

位 置・交 通	J R 予 讃 線 豊 浜 駅 の 東 方 約 4.5 k m (直線距離) (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	対象物件は、大野原町丸井地区にあって、農地の中に農家住宅が散在する地域に存する。
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 : 都市計画区域外 用途地域 : — 建 ぺ い 率 : — 容 積 率 : — 防 火 規 制 : — その他の規制 : —
画 地 条 件	面 積 : 947.49 m ² (登記数量: 物件1～3の計) 間 口 : 約38m (南西方市道に対して) 奥 行 : 約27m 形 状 : 略台形地 地 勢 : 略平坦
接面道路の状況	南西側で幅員約4mの観音寺市道（丸井線、都市計画区域外）に約0.4m幅の水路を介して略等高に接面。 北西側で幅員約4mの舗装公衆用道路（都市計画区域外）に約0.4m幅の水路を介して略等高に接面。 北東側で幅員約3m幅の舗装里道（都市計画区域外）に約0.4m幅の水路を介して略等高に接面。
土地の利用状況 及び隣地の状況等	・物件1～3は一団の土地として、物件4及び5建物の敷地として利用されている。 ・物件1～3土地相互の境界は現況上判然としない。一団の土地としての周囲の土地との関係は、いずれも判然としない。 ・物件1土地の中央部北東寄り（物件4主である建物の東側、物件5建物の北側）にはカーポート（土地定着物）がある。 (詳細は現況調査報告書、土地建物位置関係図のとおり) ・周囲は農地、農家住宅等
供給処理施設	上 水 道 : 有 (物件2北角付近の市本管から共同個人管を介して、個人管で物件4主である建物北側から給水されている。) ガス配管 : 無 公共下水道 : 無
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定…無 ・土壌汚染の有無…登記等及び関係者の陳述によれば、過去に汚染物質使用の履歴は確認できず、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。

(1) 物件 4

4

(物件4)

区 分	附属建物 符号1
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 昭和57年月日不詳新築 (登記記載)・ 経 過 年 数 : 約43 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了状態
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレートぶき 外 壁 : 波型スレート板 内 壁 : ー 天 井 : 合板 床 : コンクリート土間、合板 設 備 : ー そ の 他 : ー
床面積 (現況)	登記数量に略同
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現 況 用 途 : 車庫・物置 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	普通 (経年劣化が見られ、全体的に損傷箇所が見られるものの、特段の大きな不具合は見受けられなかった。)
建物の利用状況	主である建物の附属建物として、無権限者が車庫・物置として使用している。
特 記 事 項	・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・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。

(物件4)

区 分	附属建物 符号2
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 昭和42年月日不詳新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約58 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了状態
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレートぶき 外 壁 : 波型スレート板 内 壁 : - 天 井 : - 床 : コンクリート土間 設 備 : - そ の 他 : -
床面積 (現況)	登記数量に略同
現 況 用 途 等	階 層 : 平家建 現 況 用 途 : 物置 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	普通 (経年劣化が見られ、全体的に損傷箇所が見られるものの、特段の大きな不具合は見受けられなかった。)
建物の利用状況	主である建物の附属建物として、無権限者が物置として使用している。
特 記 事 項	・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・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。

(2) 物件5

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 : 昭和61年12月2日 新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 38 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了状態
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦ぶき 外 壁 : 鋼板、合板 内 壁 : 砂壁、合板ほか 天 井 : 合板、クロスほか 床 : 畳、合板ほか 設 備 : 電気、給排水ほか そ の 他 : -
床面積 (現況)	登記数量に略同
現 況 用 途 等	階 層 : 2 階建 現 況 用 途 : 居 宅 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	・劣 (経年劣化が見られる。全体的に老朽化しており、床、壁及び天井に損傷箇所が散見される。1階南西側和室の天井に雨漏りがあり、その下の畳も上げられている状態である。また2階和室西角には損傷箇所があり、付近の畳にはシロアリ被害が見受けられる。さらに2階和室南西側屋根裏スペースは床板が大部分はがされており、シロアリ被害があったことが窺われる。)
建物の利用状況	・無権限者が居宅として使用している。 (詳細は現況調査報告書のとおり)
特 記 事 項	・事故物件である。(詳細は現況調査報告書のとおり) ・物件内に浴室は存在しない。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・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。

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（物件1～3）

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 (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
1～3 一体	7,030	0.81	947.49	0.60	3,237,000

(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 観音寺（県）－6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & & \\ 14,200 \text{ 円/㎡} \times & 99/100 \times & 100/100 \times & 100/200 \div & & & 7,030 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : -

◇地域格差 :

接近条件（公共施設等）	+5
環境条件（周辺利用等）	+90
(相乗積)	+100

イ 個別格差 :

画地規模大	△20
形状	△2
三方路	+3
(相乗積)	△19

ウ 地 積 : 公簿数量を採用

エ 建付減価 : △40（耐用年数がほぼ満了した建物が存するため。）

(2) 建物価格（物件4、5）

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
4	主である 建物	160,000	約206	0.03	989,000
	附属建物 符号1	110,000	114.36	0.05	629,000
	附属建物 符号2	110,000	17.15	0.05	94,000
	物件4 計				1,712,000
5		160,000	132.37	0.04	847,000
計					2,559,000

(千円未満四捨五入)

ウ 現価率

物件4及び5建物は、いずれも残存耐用年数をほぼ満了しているが、現況に基づく残存価値を考慮して査定した。

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 一体	3,237,000	0.5 法定地上権	1,619,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権等割合

物件4及び5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1～3土地の全体に及ぶと判断した。

※土地利用権価格等を加算する建物の内訳

	土地利用 権等価格	×	建築面積	÷	総建築 面積	÷	各建物に加算する 土地利用権等価格
物件4建物	1,619,000円		241.35㎡		344.62㎡		+ 1,134,000 円
物件5建物	1,619,000円		103.27㎡		344.62㎡		+ 485,000 円
			計 344.62㎡				

※物件4 建築面積 主167.02㎡+附属1 57.18㎡+附属2 17.15㎡ = 241.35㎡

(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 一体	3,237,000	△1,619,000	1.0	0.7	0.6	680,000
4	1,712,000	+1,134,000	1.0	0.7	0.6	1,200,000
5	847,000	+485,000	1.0	0.7	0.6	560,000
一括価格（合計）						2,440,000
1	面積により按分 (端数処理あり)		673.49㎡ / 947.49㎡			480,000
2			199㎡ / 947.49㎡			140,000
3			75㎡ / 947.49㎡			60,000

(万円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正 —

エ 市場性修正

都市計画区域外に存し市場が未成熟であること、事故物件であることによる市場性の減退を考慮

△30

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 : 観音寺(県)ー6
所 在 : 観音寺市大野原町萩原字早本1880番4
価 格 : 14,200 円/㎡
位 置 : JR予讃線豊浜駅の東方約3.6km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 245 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南4.2m私道、背面道
都市計画区分 : 都市計画区域外
用途指定等 : ー
地域 の 概 要 : 農地の中に農家住宅、一般住宅等が見られる地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1 3,296,329 円
物件2 973,985 円
物件3 367,080 円
物件4主建物 64,020 円
1,987,665 円
16,410 円
物件4附属1 321,189 円
物件4附属2 75,369 円
物件5 2,539,206 円

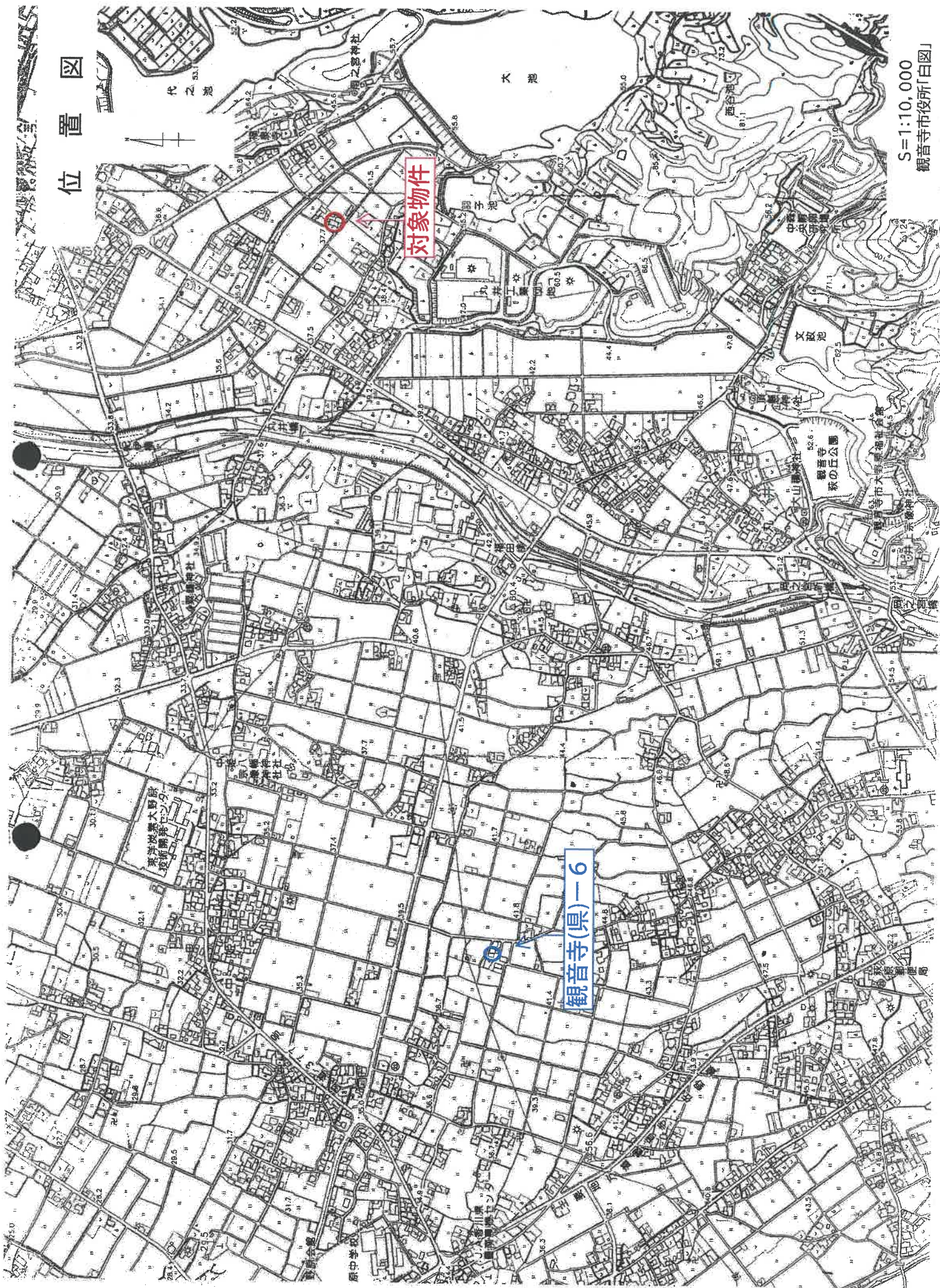
※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とはその性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写、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



対象物件

観音寺(県)一6

S=1:10,000
観音寺市役所「白図」



各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 700番

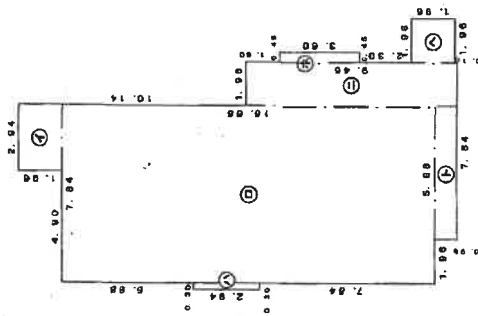
建物の所在 観音寺市大野原町丸井字本村700番地1・702番地1

主たる建物1階

求積表

①	2.94 x 1.96	=	5.7624
②	7.84 x 16.66	=	130.6144
③	0.30 x 2.94	=	0.8820
④	1.96 x 9.46	=	18.5416
⑤	0.45 x 3.80	=	1.6200
⑥	1.96 x 1.96	=	3.8416
⑦	5.88 x 0.98	=	5.7624
計			167.0244

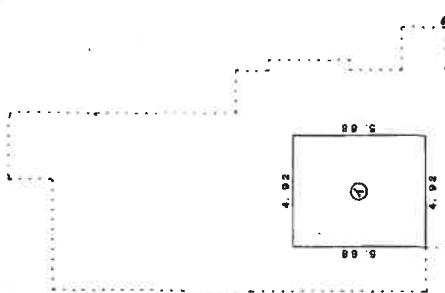
床面積 167.02 ㎡



主たる建物2階

求積表

①	4.92 x 5.88	=	28.9296
床面積			28.92 ㎡



(単位：メートル)

(単位：メートル)

作成者

1/250

申請人

縮尺 1/500

(香川県工務部家屋調査士会用紙)

平成27年10月2日

各階平面図 建物各階平面図

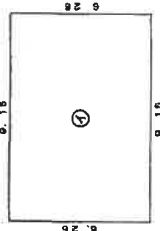
家屋番号 700番

建物の所在 観音寺市大野原町丸井字本村700番地1・702番地1

(図表八号一四・五)

附属建物 (符号1) 1階

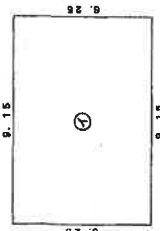
① $9.15 \times 6.25 = 57.1875$



床面積 57.18 m²

附属建物 (符号1) 2階

② $9.15 \times 6.25 = 57.1875$



床面積 57.18 m²

附属建物 (符号2) 1階

③ $3.50 \times 4.90 = 17.1500$



床面積 17.15 m²

(単位:メートル)

作成者

縮尺

1/250

申請人



縮尺 1/250

(香川県土地家屋調査士会用紙)

平成21年12月15日

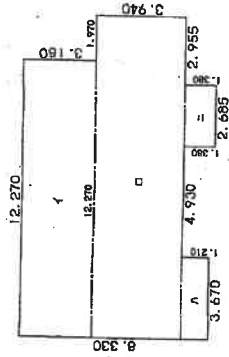
700-2

家屋番号

観音寺市

建物の所在
二巻郡大野原町太字丸井字本村700番地2

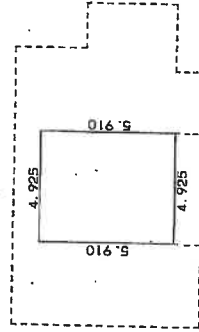
1 階



求積表

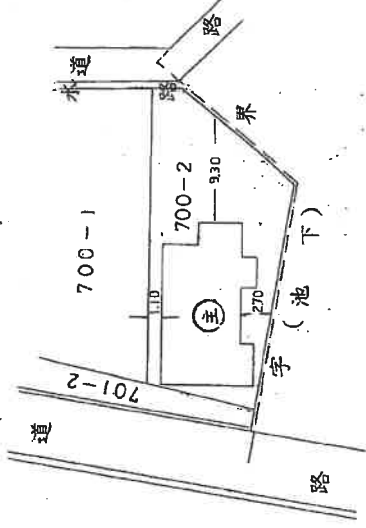
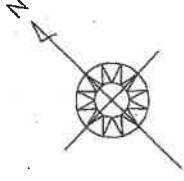
イ	3.180 X 12.270	=	39.018600
ロ	3.940 X 14.240	=	56.105600
ハ	1.210 X 3.670	=	4.440700
ニ	1.380 X 2.685	=	3.705300
合計			103.270200
床面積			103.27 ㎡

2 階



求積表

イ	5.910 X 4.925	=	29.106750
ロ			29.106750
床面積			29.10 ㎡



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 44 年 12 月 9 日 登録

土地建物位置関係図（概略）

S = 1 / 250

令和 7年(ケ)第 21号



幅員約4m舗装農道
(都市計画区域外)

公衆用道路
所有者:

観音寺市大野原町紀伊土地改良区

695-1

670-7

用恵水路
所有者:

観音寺市大野原町紀伊土地改良区

705-1

物件2

670-16

約0.4m幅水路

物件4
附属建物符号1

下屋

物件4
主である建物

物件4
附属建物符号2

カーポート
(土地定着物)

998-2

約0.4m幅水路

道

697-1

約3m舗装里道
(都市計画区域外)

697-2

1000-1

物件5

700-1

物件1

999-3

物件3

702-2

670-12,

幅員約4m
舗装市道(丸井線)
(都市計画区域外)

709-1

709-2

①

670-10
用恵水路
所有者: 三豊郡大野原町

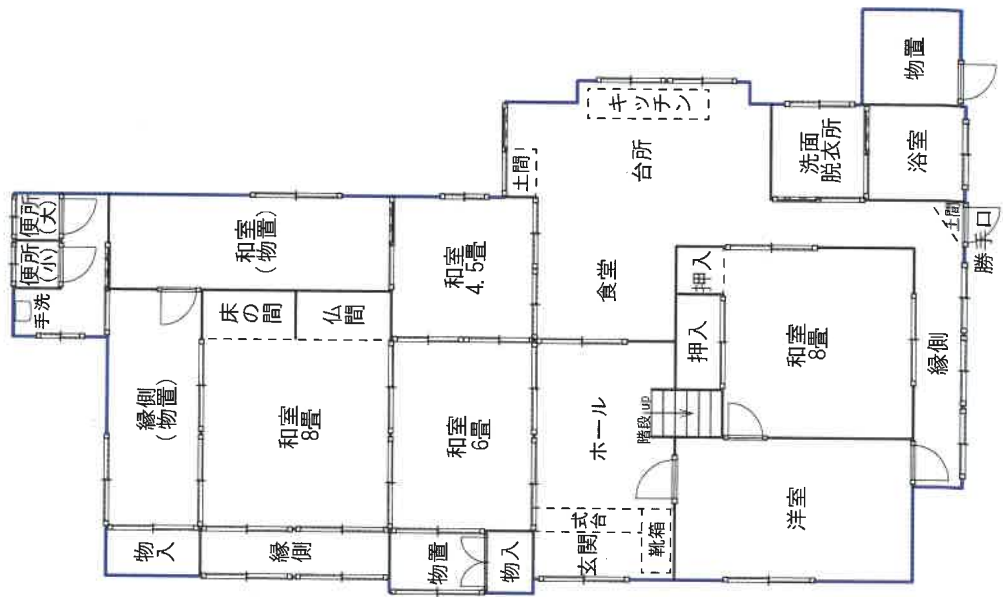
約0.4m幅水路

※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。

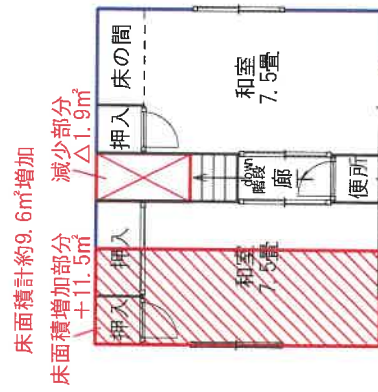
物件 4
主である建物

建物間取図 (概略)
令和 7 (ケ) 第 21 号

1 階



2 階



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

S = 1 / 150.

建物間取図（概略）

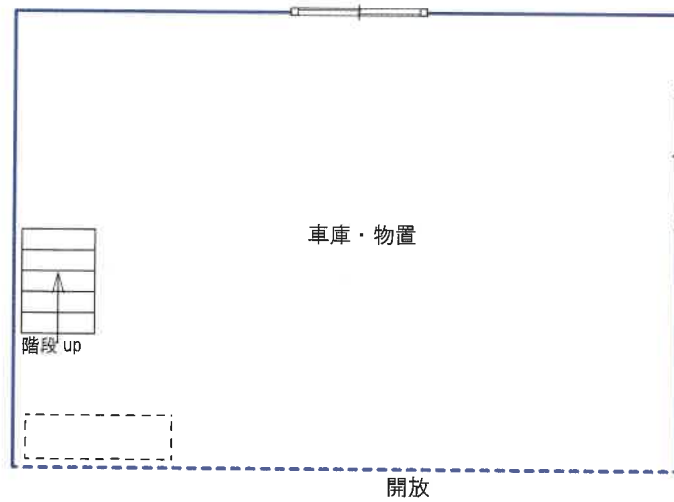
S = 1 / 100

令和 7（ケ）第 21 号

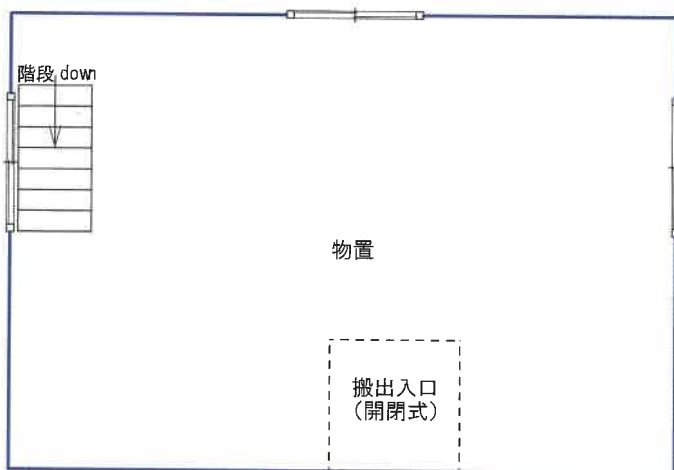
物件4

附属建物符号1

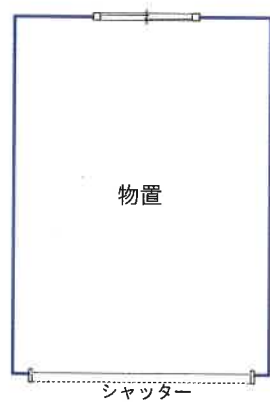
1階



2階



附属建物符号2



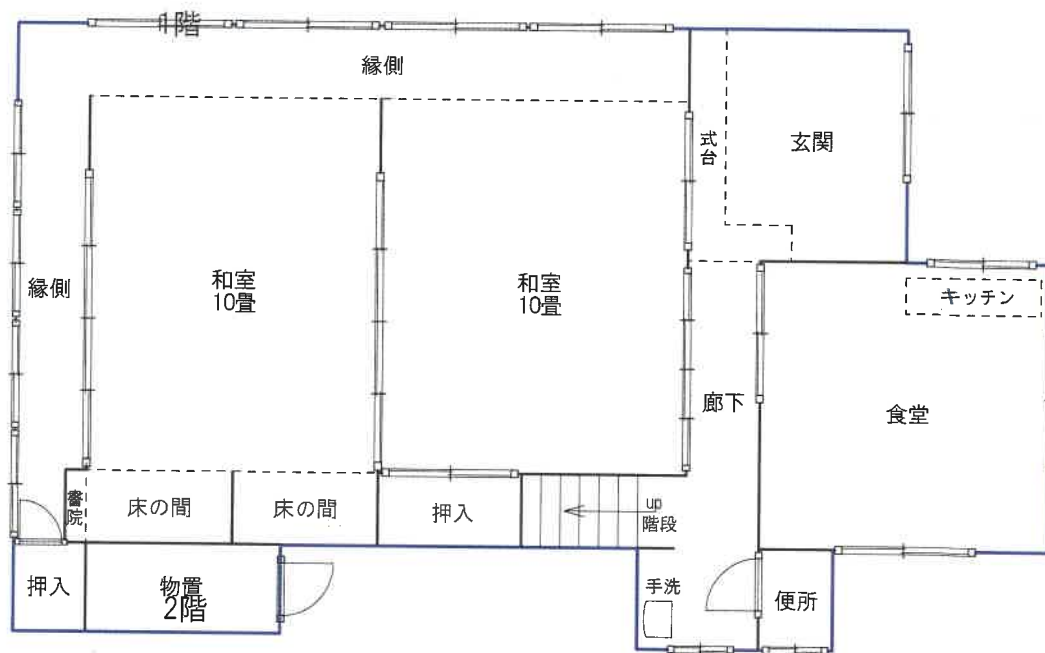
※概略図であり、現況と相違する場合がある。

建物間取図（概略）

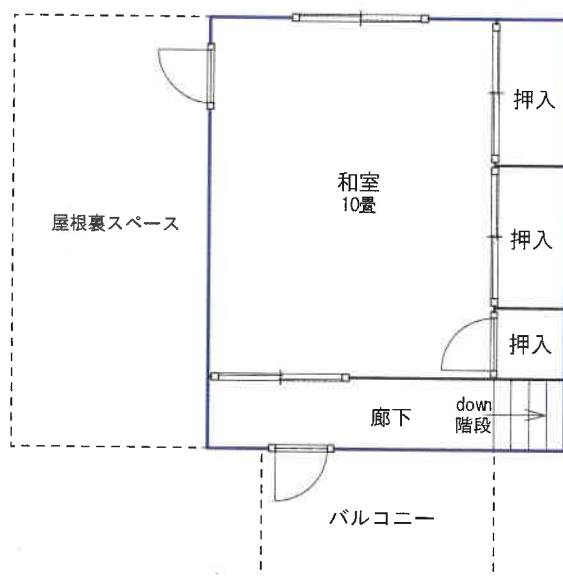
令和 7（ケ）第 21 号
物件5

S = 1 / 100

1階



2階



※概略図であり、現況と相違する場合がある。