

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, 2	12,370,000 9,896,000	一括	2,474,000	113,042	0
1	1,970,000				
2	10,400,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高松市多肥上町字立石 |
| | 地 番 | 1926番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市多肥上町字立石1926番地12 |
| | 家屋 番号 | 1926番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 50.51平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月10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1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 | 高松市多肥上町字立石 |
| | 地 番 | 1926番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市多肥上町字立石1926番地12 |
| | 家屋 番号 | 1926番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 50.51平方メートル |



令和7年(ケ)第20号
令和7年4月21日受理
令和7年5月19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 高松市多肥上町字立石
地 番 1926番12
地 目 宅地
地 積 176.34平方メートル
- 2 所 在 高松市多肥上町字立石1926番地12
家屋 番号 1926番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 50.51平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	高松市多肥上町1926番地12					
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（略図）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 ☐					
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>				{	種類： 構造： 床面積：
{	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B 上記の者が本建物を居宅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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>				[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(占有者B) ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		令和1年7月5日	
最初の	契約日	令和5年1月	
契約等	期間	令和5年1月日不詳から ☐ 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	期間	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 住宅ローン分割弁済金相当額 (毎月ローン弁済期日限り当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有当初は占有補助者	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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
(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
■B (物件2占有者)	1 私は物件2建物に、子供3人と居住しています。 2 元夫Aは、令和4年12月ころ、物件2から退去しました。私と子供らはその後も物件2に居住しています。書面はありませんが、離婚に伴い、養育費の代わりに、住宅ローンはAが支払い、私と子供らは無償で居住してかまわないことになっていました。 3 物件2については、築後6年以上経ちますが、特に不具合な箇所はありません。室内でペットを飼育したこともありません。給湯はエコキュートで、キッチンもIHクッキングヒーターで、太陽光発電パネルも設置しています。太陽光発電パネルは、新築時に設置し、ジャックスでローンを組みました。 4 本件物件付近は下水道が整備されておらず、浄化槽を設置しています。新築時に、放流負担金を支払い、以後、毎年河川清掃負担金として3,000円を支払っていますが、具体的な水利組合名は分かりません。
■川田工務店担当者	当社が所有する公衆用道路（開発道路）については、住民の方が自由に通行していただいてもかまいません。ただ、道路の補修等で費用が発生する場合には、住民の方で分担して支払いをしていただくことになります。
■高松市多肥土地改良区担当者	当土地改良区内において、建物を購入し、既存の浄化槽を利用する場合であっても、浄化槽の名義変更手続や費用負担が必要な場合があり、また、水利組合の手続も必要となるので、あらかじめ当土地改良区へお問合せいただきたい。
■株式会社ジャックス担当者	本件物件の太陽光発電装置については、当社のローンを利用されています。当社としては、太陽光発電装置に関して、所有権留保を主張して当該装置を引き上げることはしません。

(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 高松市の住民票調査、並びに関係人の陳述及び現況から物件の占有関係は、2、3枚目記載のとおりであると認めた。
- 2 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。
- 3 高松市役所での調査によると、本件土地は非線引都市計画区域内に存在し、北東側を幅員約5mの舗装私道（建築基準法42条1項2号道路）に接道している。前面道路（1926-9）及び公道へ続く私道（1874-4）は、いずれも川田工務店所有の開発道路であり、同社の担当者によると、「当社が所有する公衆用道路（開発道路）については、住民の方が自由に通行していただいてかまいません。ただ、道路の補修等で費用が発生する場合には、住民の方で分担して支払いをしていただくことになります。」とのことであった。
- 4 物件1の土地と周囲との境界については、現況上ほぼ明らかである。14条1項地図及び地積測量図が存在している。
- 5 物件1土地付近は、下水道が整備されていない地域であり、浄化槽が設置されている。高松市多肥土地改良区担当者によると、「既存の浄化槽を利用する場合であっても、浄化槽の名義変更手続や費用負担が必要な場合があり、また、水利組合の手続も必要となるので、あらかじめ当土地改良区へお問合せいただきたい。」とのことであった。また、**B**によると、水利組合名は不明であるが、河川清掃負担金として、年間3,000円の支払いがあるようである。
- 6 本件建物については、経年（築後約6年経過）劣化が認められる。給湯設備はエコキュートが、キッチンにはIHクッキングヒーターが整備されている。なお、新築時に太陽光発電装置を設置しており、株式会社ジャックスでローンを組んでおり、支払いは完済していないようである。同社の担当者によると、「本件物件の太陽光発電装置については、当社のローンを利用されています。当社としては、太陽光発電装置に関して、所有権留保を主張して当該装置を引き上げることはしません。」とのことであった。以上のことから、太陽光発電装置は本件物件2建物の従たる動産に相当するものと思料する。本件建物はオール電化住宅である。
また、本件建物南西側には、ウッドデッキ及び下屋が設置されている。当該設備は建物と密着性が認められ建物に附合しているものと思料する。
- 7 本件建物には、新築時から所有者**A**と**B**が子供とともに居住していたが、令和4年12月に**A**が退去し、その後も**B**が子供3人と居住している。離婚に伴い、**A**は養育費を支払う代わりに、本件物件のローンを支払っていく約束をしていたとのことである。このことは、養育費として支払われる金員を**B**が受け取らない代わりに、当該金員を**A**が住宅ローンの支払いに充て、自己の財産を保全しているという流れになるものと思料する。よって、令和4年12月に所有者**A**が退去した後の**B**の占有権原は、養育費（住宅ローン金額相当金）を賃料とする、期限の定めのない賃貸借関係に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

(調査経過用)

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4月22日(火) 13:20-13:30	高松法務局	周辺土地調査等
令和7年4月22日(火) 16:15-16:25	広域水道企業団高松ブロック統括センター	給配水管等調査
令和7年4月22日(火) 16:50-17:05	物件所在地	物件確認、接道等調査、占有調査、写真撮影
令和7年4月22日(火) 17:20-17:30	所有者 A 宅	占有調査(不在)
令和7年4月23日(水) 14:40-14:55	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年4月30日(水) 19:20-19:35	物件所在地	占有調査
令和7年5月1日(木) 18:30-18:45	携帯電話	占有者 B から聴取
令和7年5月2日(金) 16:10-16:20	高松市役所	占有調査(住民票調査)
令和7年5月12日(月) 10:00-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
令和7年5月15日(木) 15:00-15:10	当庁	株式会社ジャックスから聴取(電話)

(特記事項)

□ 平成 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。

□ 平成 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

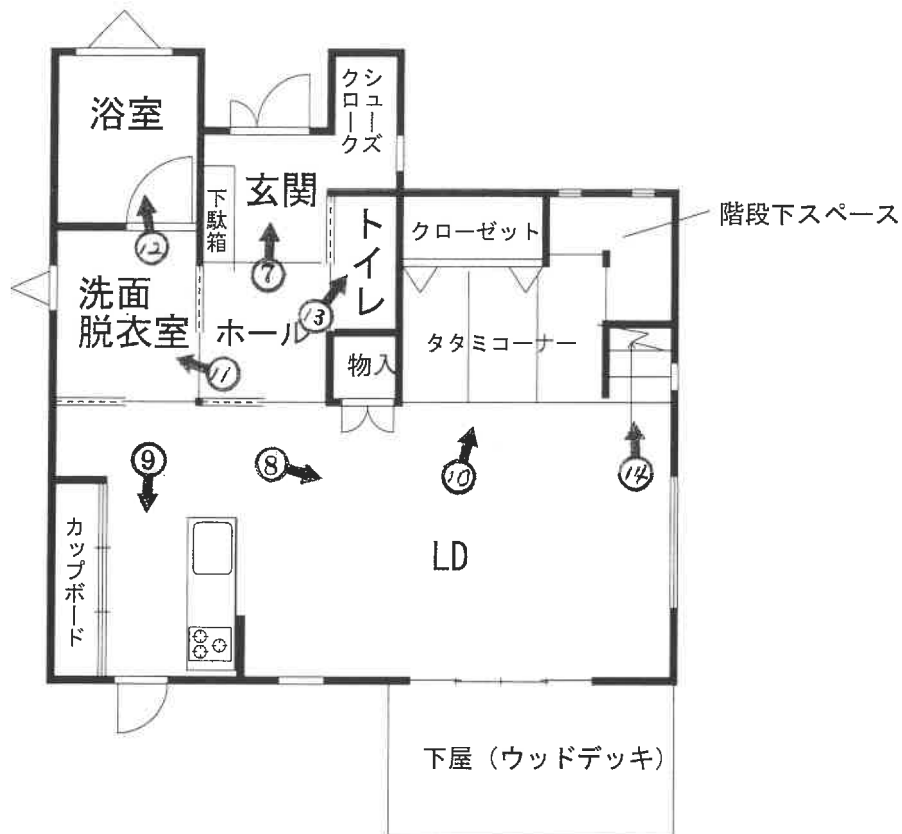
令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

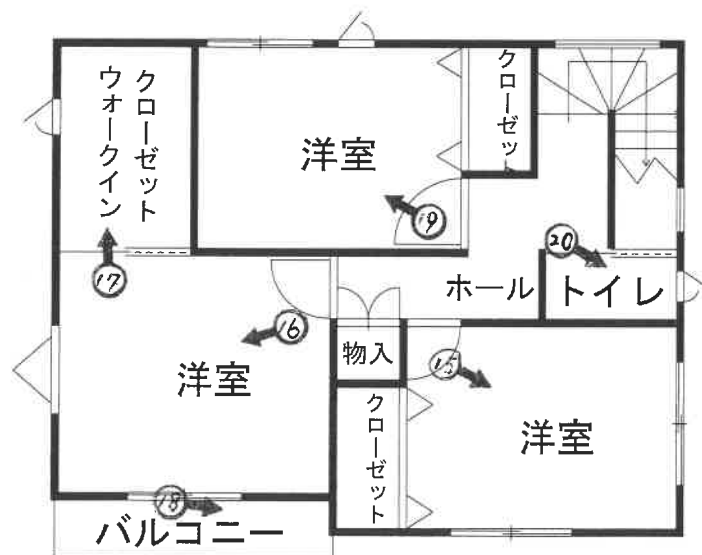
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

$$S \doteq 1/500$$


建物間取図（概略）



1 階



2階

←○ 写真撮影位置・方向

(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。

1



本件物件の外観

2



前面道路の状況

3



物件 1 北側の状況

4



物件 1 南側の状況

5



物件1 東側の状況

6



物件2 玄関付近の状況

7



物件2 玄関内の状況

8



物件2 1階リビングダイニングの状況

9



物件2 1階キッチンの状況

10



物件2 1階たたみコーナーの状況

11



物件2 1階洗面脱衣室の状況

12



物件2 1階浴室の状況

13



物件2 1階トイレの状況

14



物件2 階段の状況

(15 枚目)

15



物件 2 2階南側洋室の状況

16



物件 2 2階西側洋室の状況

17



物件 2 2階西側洋室ウォークインクローゼットの状況

18



物件 2 2階バルコニーの状況

19



物件2 2階北東側洋室の状況

20



物件2 2階トイレの状況

(18 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 20 号
令和 7 年 5 月 12 日 現地調査
令和 7 年 5 月 19 日 評価

高松地方裁判所 御中



評価書

評価人 不動産鑑定士

富 永 和 志

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 1 2 , 3 7 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 , 9 7 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 0 , 4 0 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 の土地の内訳価格は物件 2 の建物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、買受希望者が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	高松市多肥上町字立石 1 9 2 6 番 1 2 宅地 1 7 6 . 3 4 m ²	同左
2	所 在 家屋番 種 号 構 類 床 造 面 積	高松市多肥上町字立石 1 9 2 6 番地 1 2 1 9 2 6 番 1 2 居 宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 5 8 . 7 9 m ² 2 階 5 0 . 5 1 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	ない		

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	高松琴平電鉄琴平線「仏生山」駅東方約1.2km(直線距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が混在する郊外の住宅地域である。 地域要因に特別の変動要因がなく、当分の間現状のまま維持すると予測する。	
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	非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 60% 100% — 特定用途制限地域（一般・環境保全型（平地部））
画地条件	面積：176.34㎡ 間口：約12.5m 奥行：約14m 形状：略長方形 地勢：平坦	
接面道路の状況	北東側約12.5mが、幅員約5mの舗装私道に等高に接面する。 上記北東側道路は、建築基準法第42条第1項2号道路（開発道路：株式会社川田工務店所有）に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の	物件1は物件2の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は、北東側道路を挟んで一般住宅、北西側及び南東側一般住宅、南西側共同住宅である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし	
特 記 事 項	①周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ②土壌汚染については登記簿、古地図による地歴調査等によれば、土壌汚染の可能性は小さいと推定する。なお、土壌汚染の有無の詳細は専門機関による調査を要する。 ③前面道路（1926番9）及び公道へ続く私道（1874番4）は、いずれも株式会社川田工務店所有の開発道路であり、同社の担当者によると「当社が所有する公衆用道路（開発道路）については住民の方が自由に通行していただいてかまいません。ただ、道路の補修等の費用が発生する場合には、住民の方で分担して支払いをしていただくこととなります。」とのことである。 ④高松市多肥土地改良区担当者によると、「既存の浄化槽を利用する場合でも、浄化槽の名義変更手続や費用負担が必要な場合があり、また水利組合の手続も必要となるので、あらかじめ土地改良区へ問合せいただきたい」とのことであった。また、Bによると河川清掃負担金として年間3,000円の支払いがあるようである。	

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） 令和元年7月5日新築 経過年数 約6年 経済的残存耐用年数 約19年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングほか 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床 ：フローリング、畳ほか 設 備：電気・給排水設備ほか その他：オール電化住宅、太陽光発電システム
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 附属資料建物間取図のとおり
品 等	中位
保守管理の状 態	保守管理の状態は良好。
建物の利用状 況	その他の者（B）が、本建物を居宅として使用している。 占有者及び占有権原は次のとおりである。 占有範囲：全部 占有者：B 占有状況：居宅 占有権原：賃貸借 最初の契約期間等：令和5年1月頃から期間の定めなし 貸主：所有者 借主：占有者
特 記 事 項	①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（形成板・仕上塗材等）が使用されてい る可能性は低い。 ②物件2建物には給湯システムはエコキュートが、また、 キッチンにはIHクッキングヒーターが、更に給電には 太陽光発電システムが設置されている。 ③物件2の南西側にウッドデッキ及び下屋が存する。 ④物件2は、養育費（住宅ローン金額相当額）を賃料とす るので、期限の定めのない賃貸借関係にあるものと思料 する。ただし住宅ローン金額は不明。（詳細は、執行官 の現況調査報告書参照）

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	37,200	1.0	176.34	1.0	6,560,000

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 高松（県）－17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

49,200 円/㎡ × 100.5/100 × 100/100 × 100/133 ≒ 37,200 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：なし

◇地域格差：交通接近条件 +2%、環境条件 +30%（各要因は相乗）

イ 個別格差：ない

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、消費税の課税等も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	167,000	109.30	0.77	14,055,000

千円未満四捨五入

ア 再調達原価：建物本体に加え、太陽光発電システムを考慮して査定した。

ウ 現価率

経過年数約6年、経済的残存耐用年数約19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。

$$\text{現価率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{19}{6 + 19} \right] \times \text{観察減価} \times (1 - 0.0) \approx 0.77$$

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		土地利用権価格 (円) ア×イ
1	6,560,000	0.50	法定地上権	3,280,000

千円未満四捨五入

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。

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	6,560,000	-3,280,000		1.0	0.6	1,970,000
2	14,055,000	+3,280,000	1.0	1.0	0.6	10,400,000
一括価格(合計)						12,370,000

万円未満四捨五入

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：ない

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 地価調査価格（高松（県）－ 1 7 ）

所 在：高松市多肥上町字天満 1 7 4 4 番 6

価 格：4 9, 2 0 0 円／ m^2

位 置：高松琴平電鉄琴平線「仏生山」駅の東方約 1. 9 k m（道路距離）

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：1 8 6 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側 5 m 市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用途地域の指定はない

指定建蔽率 6 0 %、指定容積率 1 0 0 %

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の新興住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1：4, 3 3 9, 1 9 8 円

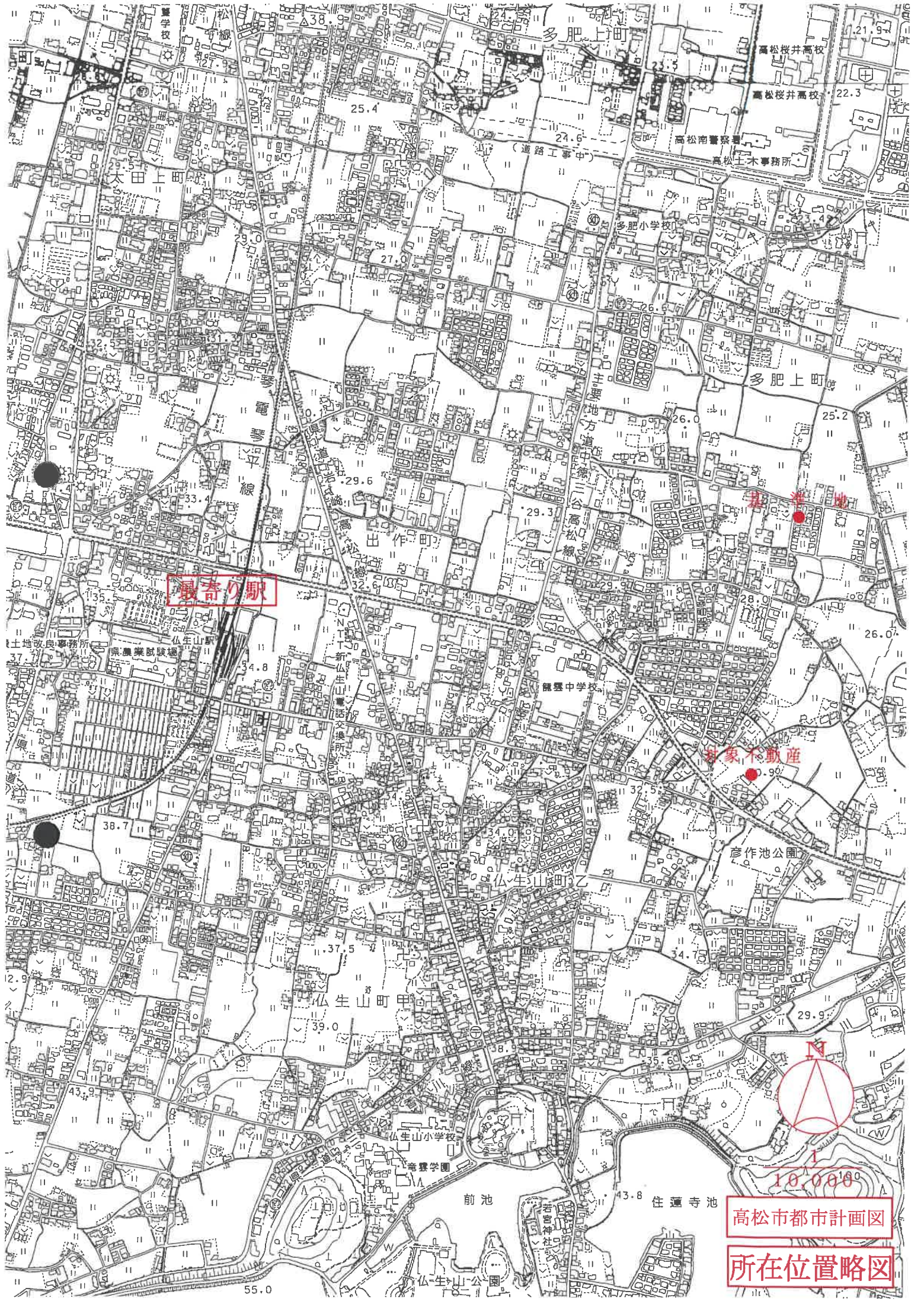
物件 2：7, 3 5 1, 3 4 0 円

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 地図（不動産登記法第 1 4 条第 1 項）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（概略）

以 上



最寄り駅

対象不動産

高松市都市計画図

所在位置略図

登記年月日：平成30年11月1日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月23日 高松法務局

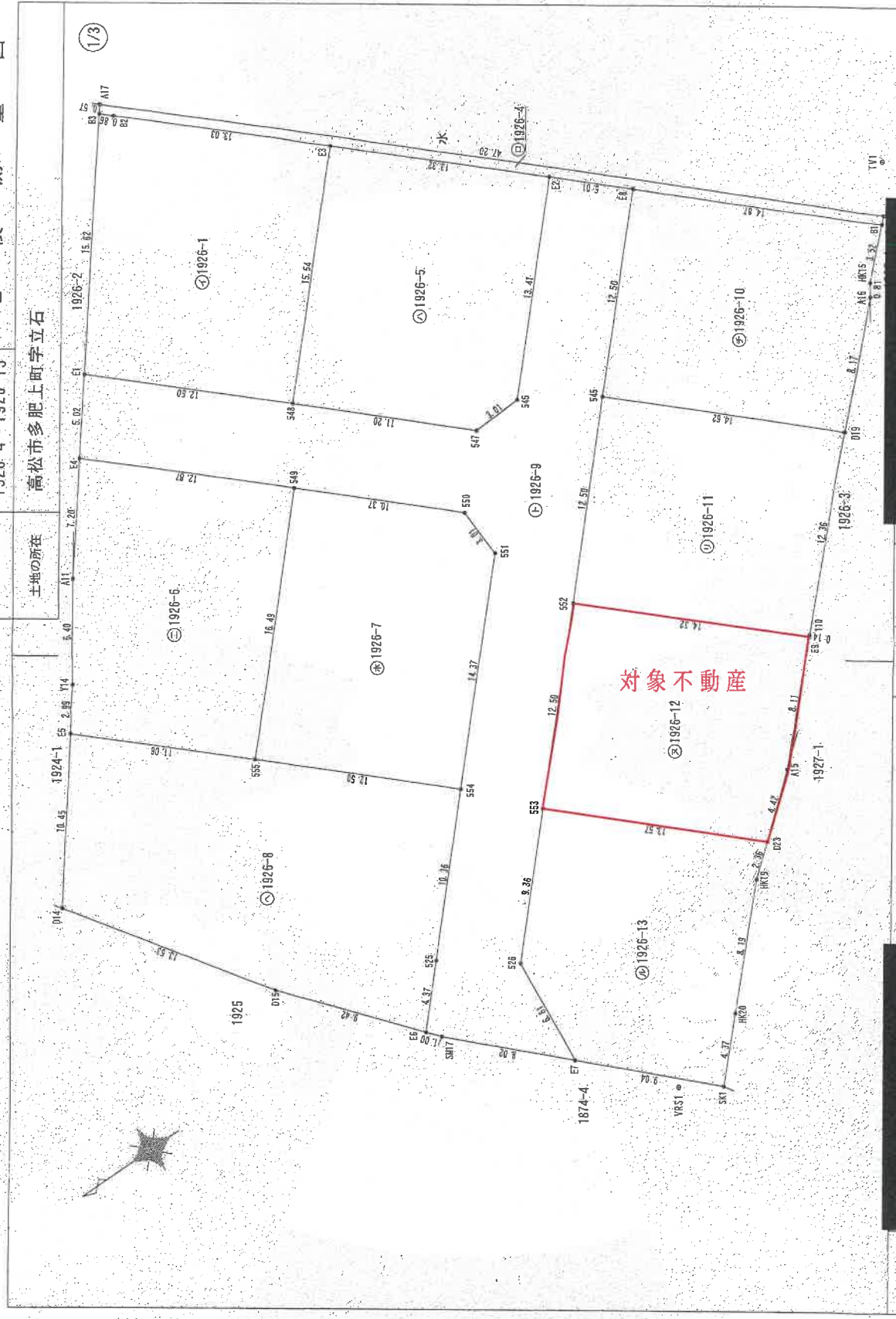
登記簿

原図を70%に縮小
地積測量図写

請求番号：2-4

地積測量図

地番	1926-1、1926-4~1926-13
土地の所在	高松市多肥上町字立石



作製者	申請人	縮尺	250
(平成30年10月22日作製)			
(平成30年10月17日測量)			

登記年月日：平成30年11月1日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年4月23日

高松法務局

登記官

請求番号：2-4

図

測量

地積

測

量

図

地

番

1926-1、

1926-4~1926-13

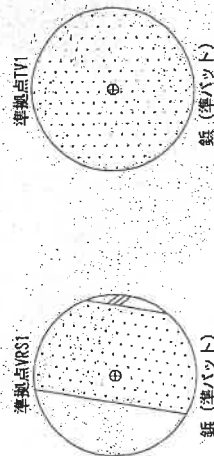
高松市多肥上町字立石

土地の所在

3/3

準拠点の座標

測点番号	X座標	Y座標	142271.300
VRS1	Y座標	51129.032	
標識等の座標	紙(準バット)	142229.969	
測点番号	X座標	51167.738	
TV1	Y座標	56.624	
標識等の座標	紙(準バット)	56.624	
準拠点の距離	点間距離		
境界点	VRS1	TV1	
526	11.930	52.562	
545	41.614	21.638	
547	41.163	28.839	
548	47.029	37.932	
549	42.531	40.045	
552	29.665	32.078	
553	18.470	43.626	
554	22.006	45.107	
555	32.024	51.723	
B1	53.902	3.710	
B3	67.853	46.743	
D19	40.528	16.180	
D23	15.627	41.186	
E3	60.103	32.906	
E5	42.011	59.192	



地番	測点	座標の種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
545	境界プレート		142260.001	51165.638	983454.727998
552	境界プレート		142260.001	51156.462	-107671.019324
E9	境界プレート		142249.499	51146.724	-542359.861296
110	境界プレート		142249.397	51146.829	-444949.202051
D19	境界プレート		142240.780	51155.638	107487.367082
		総面積		362.012499	
		面積		181.0062495	
		地積		181.00	m

地番	測点	座標の種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
552	境界プレート		142260.001	51155.462	972382.029596
553	境界プレート		142260.507	51147.291	-74214.719241
D23	境界プレート		142256.550	51133.068	-683409.140752
A15	境界プレート		142255.143	51140.898	-462876.267798
E9	境界プレート		142249.499	51146.724	248470.785192
		総面積		352.687097	
		面積		176.3435485	
		地積		176.34	m

地番	測点	座標の種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
553	境界プレート		142268.507	51147.291	834826.083702
526	境界プレート		142274.872	51140.415	358596.589360
E7	紙(準バット)		142275.519	51133.827	-297240.936351
SK1	紙(準バット)		142269.039	51127.493	-485199.908370
HK20	境界プレート		142266.029	51130.643	-444478.679599
HK19	境界プレート		142260.366	51136.580	-382450.332240
D23	境界プレート		142256.550	51138.068	416315.011588
		総面積		367.828510	
		面積		183.9142550	
		地積		183.91	m
		合計		2284.433605	

作製者

申請人

縮尺

(平成30年10月22日作成)

(平成30年10月17日測量)

(3/3)

原図を70%に縮小
地積測量図写

登記年月日：令和7年7月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(高松市税務局管轄)

令和7年3月7日

東京法務局

登記官

原図を70%に縮小

建物図面写

各階平面図写

各階平面図

家屋番号 1926番2

建物平面図

建物の所在 高松市多肥上町字立石1926番地2

求積表

①	1.820 × 0.910	=	1.656200
②	4.550 × 0.910	=	4.140500
③	8.190 × 6.370	=	52.170300
④	0.910 × 0.910	=	0.828100
計			58.795100

床面積

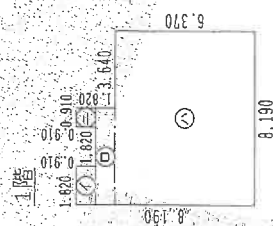
58.79 m²

求積表

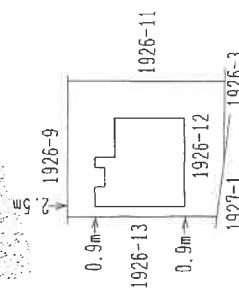
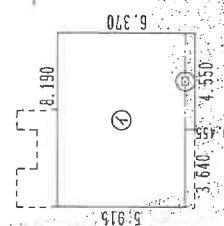
①	8.190 × 5.915	=	48.443850
②	4.550 × 0.455	=	2.070250
計			50.514100

床面積

50.51 m²



2階



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

土地建物位置関係図（概略）

S=1/500

1923-1

1937

1923-3

1923-2

1875-4

1925

1924-1

1874-10

1874-9
1874-8

1926-8

1926-6

1874-7

1924

電柱（四国電力）

1926-13

1926-9

1926-7

1926-1

1926-2

1874-4

幅員約5m舗装私道（建築基準法第42条
第1項第2号道路）

物件2
建物

物件1
土地

1927-1

1926-11

1926-5

1934-9

1934-1

1927-3

1927-5

1926-10

1926-4

1934-2

1934-

1872-12

1927-4

1927-2

1934-6

1934-4

1872-11

1872-1

1934-7

1934-8

1872-10

1872-4

水

1928-1

水

1933

1872-8

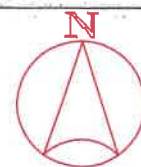
1928-8

1928-2

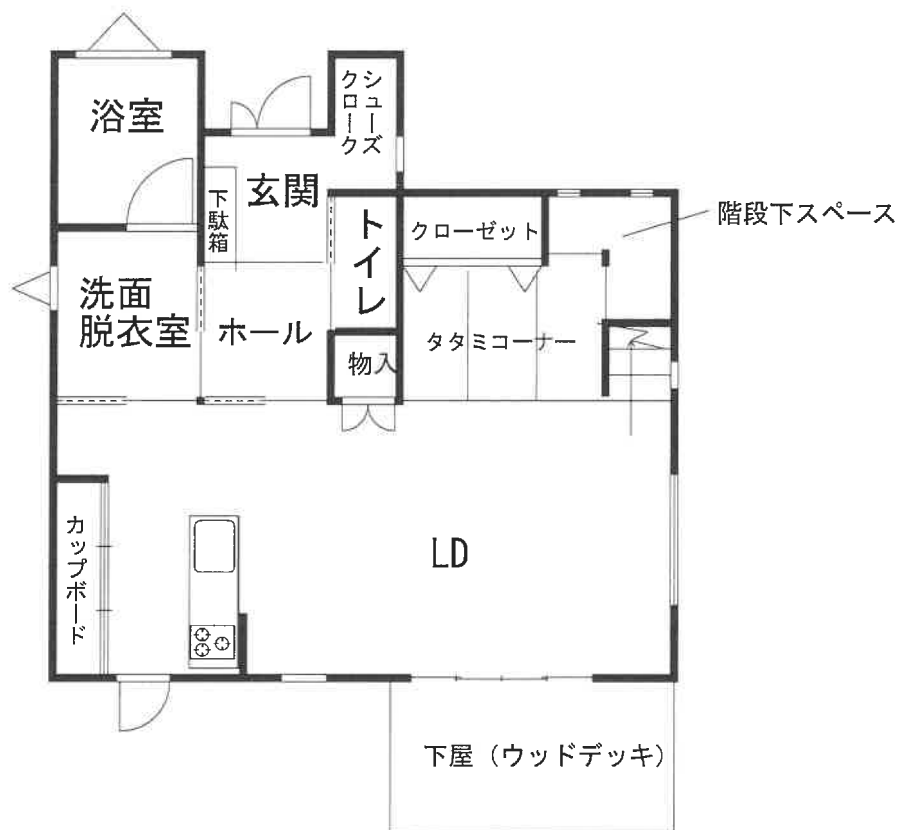
1928-3

(図上測定)

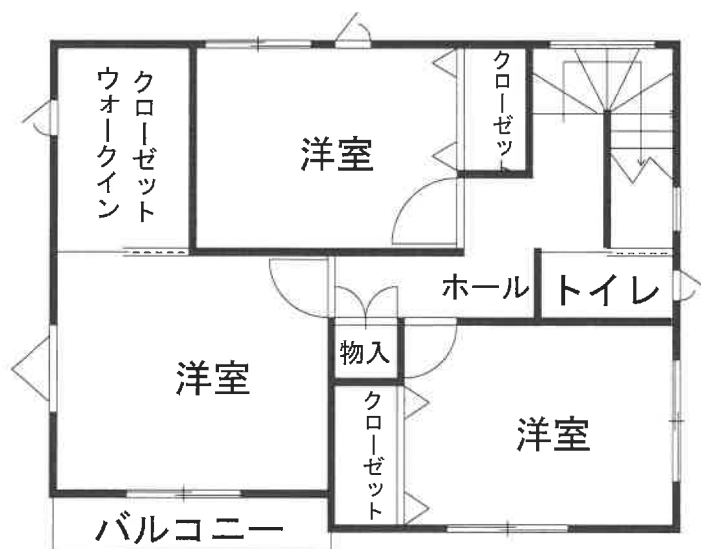
※概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。



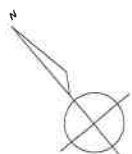
建物間取図（概略）



1 階



2階



(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。