

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月14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12月 5日 午前 8時30分から 令和 7年12月12日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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12月18日 午前 9時00分から 令和 7年12月24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11月14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 目 録

- 1 所 在 東かがわ市松原字経ヶ島
 地 番 1 3 2 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 2 0 . 5 5 平方メートル

- 3 所 在 東かがわ市松原字経ヶ島 1 3 2 7 番地 1
 家屋 番号 1 3 2 7 番 1
 種 類 作業場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 4 3 2 . 0 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 4 4 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 5 6 . 8 5 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 5 4 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 木造鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 約18平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月14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, 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1】

- ・南東端の一部をCが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・上記の範囲以外につき、本件所有者が占有している。

【物件番号3】

- ・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】

北東側部分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 東かがわ市松原字経ヶ島
 地 番 1 3 2 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 2 0 . 5 5 平方メートル

- 3 所 在 東かがわ市松原字経ヶ島 1 3 2 7 番地 1
 家屋 番号 1 3 2 7 番 1
 種 類 作業場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 4 3 2 . 0 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 4 4 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 5 6 . 8 5 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 5 4 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 木造鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 約18平方メートル



令和7年(ケ)第47号
令和7年6月17日受理
令和7年7月8日提出



現況調査報告書

(物件1, 3)

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 東かがわ市松原字経ヶ島
地 番 1327番1
地 目 宅地
地 積 1320.55平方メートル

3 所 在 東かがわ市松原字経ヶ島1327番地1
家屋 番号 1327番1
種 類 作業場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 432.00平方メートル
(附属建物)

符 号 1
種 類 事務所
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 56.85平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	香川県東かがわ市1327番地1		
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（C） 上記の者（土地所有者）が本土地上に下記建物及び附属建物符号1西側に土地に定着性のある構築物（壁がなく建物ではない）をそれぞれ所有し、占有している（土地建物位置関係図参照） 上記の者（その他の者（C））が本土地の南東端の一部を駐車場として使用している（土地建物位置関係図参照） ☒ その他の者（C）の占有権原については、「執行官の意見」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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☒ 附属建物符号1） 建物図面の形状及び現況からすると建築当初から変更はなく建物自体の増改築等によるものではないことが窺われるものの、主たる建物については現況は建物図面より東西の長さが若干延びていることにより、約13㎡床面積が増加し次のとおりとなっている。また、附属建物符号1については約3㎡縮んでおり次のとおりとなっている ☒床面積：（主たる建物） （附属建物符号1） 約44.5㎡ 約5.4㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：倉庫 構造：木造鋼板ぶき平家建 床面積：約18㎡		
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廃工場・事務所・倉庫として管理占有している ☐ 「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 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
■B (物件1, 3所有会社元 代表者Aの娘)	1 私は本件物件1, 3土地建物の所有会社である有限会社松原建設の元代表者Aの娘です。有限会社松原建設には、私の息子Cが取締役になっています。 父Aは令和4年9月に亡くなりました。有限会社松原建設は亡父1人で切り盛りしていた会社だったので、父が亡くなった後は営業を停止し廃業状態となっています。ただ、郵便物やファックスの処理のために私が時々事務所(物件3附属建物符号1)に来て処理をしています。息子も時々事務所に来て自分の仕事の関係で何かしているようですが、有限会社松原建設の仕事ではないようです。ただ、事務所に自分の荷物を持ち込んで事務所を利用しているというようなことはありません。 物件1土地の南東端の一部を、息子が駐車場として使用しています。自分の仕事に行くのに車を置いて仕事用の車に乗り換えて行っているようです。この駐車場としての土地利用については、息子としては自身が取締役を務めている会社の所有土地の一部を利用しているのですから、賃料のやり取りはなく、使用貸借関係だと認識していると思います。 私と息子は、本件1, 3土地建物が競売で売却されれば、本件土地建物に来ることは全くなくなると思います。
■D (申立債権者香川県信用 保証協会担当者)	1 私は本件の申立債権者香川県信用保証協会の担当者です。 2 本件物件3主である建物は、元々木工加工工場のような形で元代表者Aは使っていたようです。ただ、令和4年9月に同人が亡くなって以降はずっと放置されたままの状態です。 機械器具類といっても、相当に年季の入ったような物が多いと認識をしています。当信用保証協会としては、完全な廃工場として把握しているので工場抵当法の適用を受けることは望んでいません。

(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枚目記載のとおり認めた。
- 2 東かがわ市役所及び香川県長尾土木事務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、南東側を幅員約4mの東かがわ市道（建築基準法42条1項1号道路）に、北東側を幅員約4.5mの東かがわ市道（建築基準法42条2項道路）に、北西側を幅員約1.6mの里道（法定外公共物；建築基準法上の道路か否かについて香川県において未判定）に、南西側を幅員約1.8mの里道（法定外公共物；建築基準法上の道路ではない）に、それぞれ接道している。
- 3 物件1土地の範囲については、北東側部分を除き明らかである（土地建物位置関係図参照）。14条1項地図は存在している。
北東側部分については、物件1土地の一部を市道部分と一体として利用されている状態にあることから境界線については判然としない。明らかにするためには市道範囲の確定作業が必要であることが窺われる。
Cが物件1土地の南東端の一部を駐車場として使用している利用権原については、会社所有土地を当該会社の取締役が利用している関係であること、また、関係人Bの陳述にもあることから、期間の定めのない使用貸借関係にあるものと思料する。
- 4 物件3主である建物については、経年（築後約54年経過）劣化が見受けられ、外壁、屋根及び床（南西端から2つ目の区画）に損傷箇所が散見される。全体的に朽廃状態にあることが窺われる。
物件3建物は廃工場の現況で、建物内には木工用の機械器具類が複数存在しているものの、全て現状では機能しないような物であることから、工場抵当法の適用を受ける工場とは認定しなかった。また、申立債権者担当者の話でも、「廃工場であり、機械器具類も価値は見込まれないと把握しているので工場抵当法の適用を受けるという認識は持っていません。」とのことであった。
物件3附属建物符号1の事務所についても、経年（築後約54年経過）劣化が見受けられ、床、壁及び天井に損傷箇所が散見される。特に南東角物置の天井は損傷が酷く垂れ下がっていることが見受けられる。
- 5 物件3建物附属建物符号1南西側に構築物が存在している。当該構築物は、H鋼の柱がコンクリート基礎で支えられており土地に定着していることが認められる。しかしながら、壁が存在していないことから建物とは言えない構築物である。
また、物件1土地南西角にはスチール製物置が存在している。当該物置は土地に定着性がなく動産である。
- 6 香川県広域水道企業団東讃ブロック統括センターでの調査によると、物件1土地北東角付近に東かがわ市道に埋設されている水道企業団の本管から引き込まれている配水管を分岐して、物件1土地南側の目的外土地1327番2に向けて物件1土地の南東端付近を配水管が通っていることとなっている。
競売で買い受けられた方は、南側の目的外土地1327番2所有者と物件1土地南東端付近の土地利用（配水管埋設）について協議する必要があることに留意すべきである。
- 7 東かがわ市農林水産課で教えてもらった物件1土地周辺の水利関係を掌握している水利組合の担当者の連絡先に、何度か電話連絡を試みたが繋がることがなかった。本件土地には浄化槽は埋設されておらず、トイレは汲み取り式であることから、水路維持管理協力金が水利組合から徴収されているか否か判然としない。物件1、3土地建物を競売で買い受けられた方は、水路維持管理協力金の徴収について自治会に照会することが望ましい。
- 8 物件1、3土地建物所有会社の元代表者の娘であるBの話では、本件物件3建物は、平成16年の台風の際に高潮の被害を受けて床上浸水（50センチメートル超）の被害を受けたとのことであった。
※ 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。

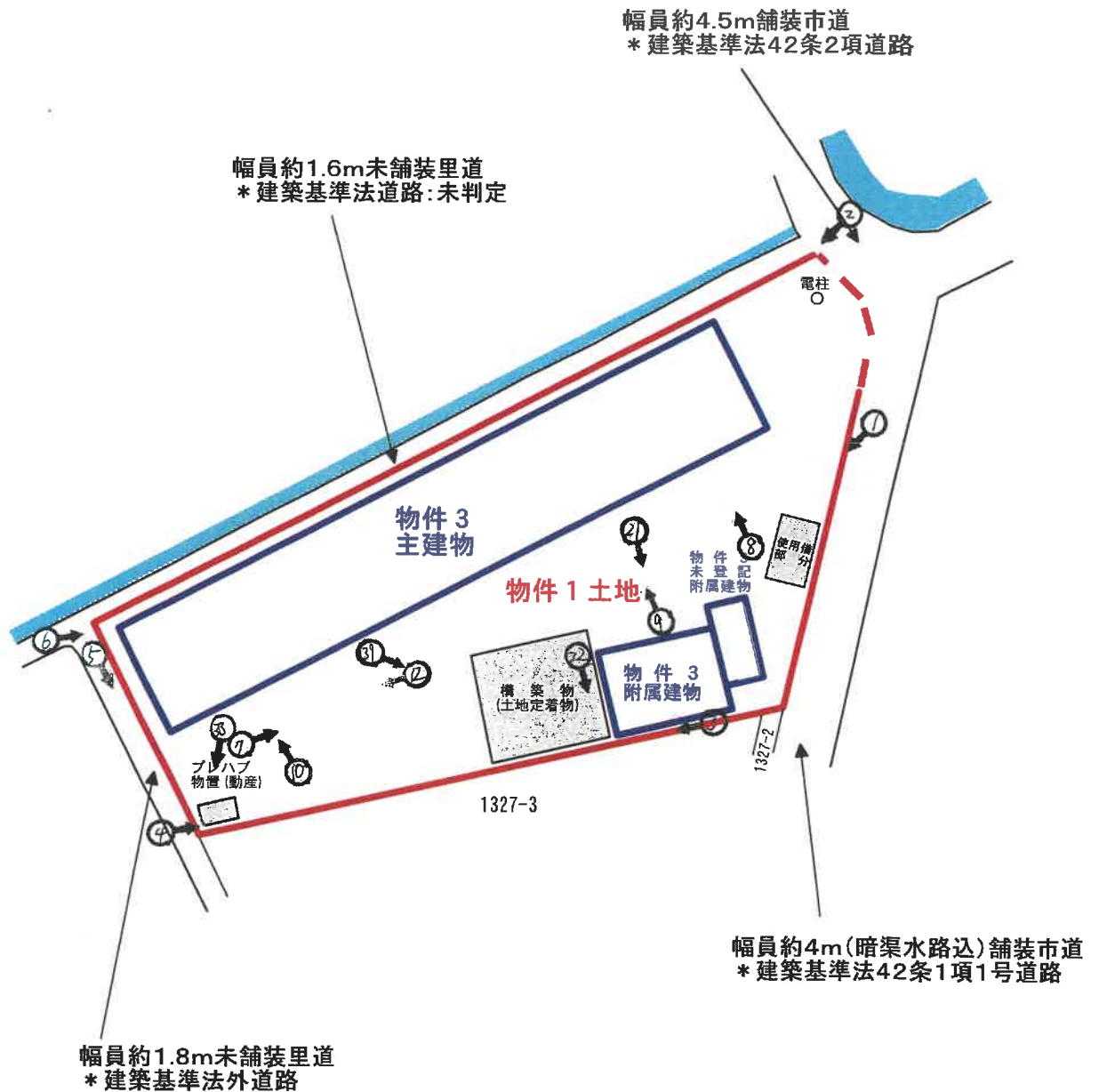
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月18日(水) 15:00-15:20	物件所在地	接道外観等調査
令和7年6月18日(水) 16:30-16:40	当庁(電話)	申立債権者担当者から事情聴取
令和7年6月19日(木) 11:30-11:40	香川県長尾土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年6月19日(木) 11:45-12:05	法務局(寒川出張所)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年6月19日(木) 12:20-12:30	さぬき市津田町津田 香川県広域水道企業団東 讃ブロック統括センター	上水道関係調査
令和7年6月20日(金) 16:00-16:10	当庁(電話)	所有会社元代表者亡Aの娘Bから事情聴取
令和7年6月27日(金) 8:40-9:10	東かがわ市役所	公法上の規制等調査
令和7年6月27日(金) 9:40-11:00	物件所在地	立入調査(所有会社元代表者の娘立会) 評価人同行
令和年月日() :-:		
(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。		

(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≒1/500



(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。

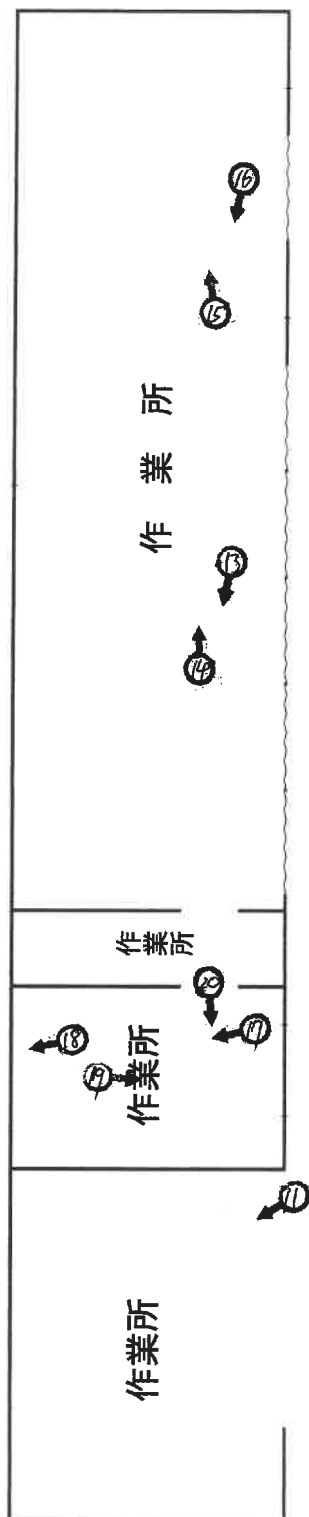
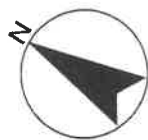


写真撮影位置・方向

(6 枚目)

建物間取図（概略）

物件 3 ・ 主建物



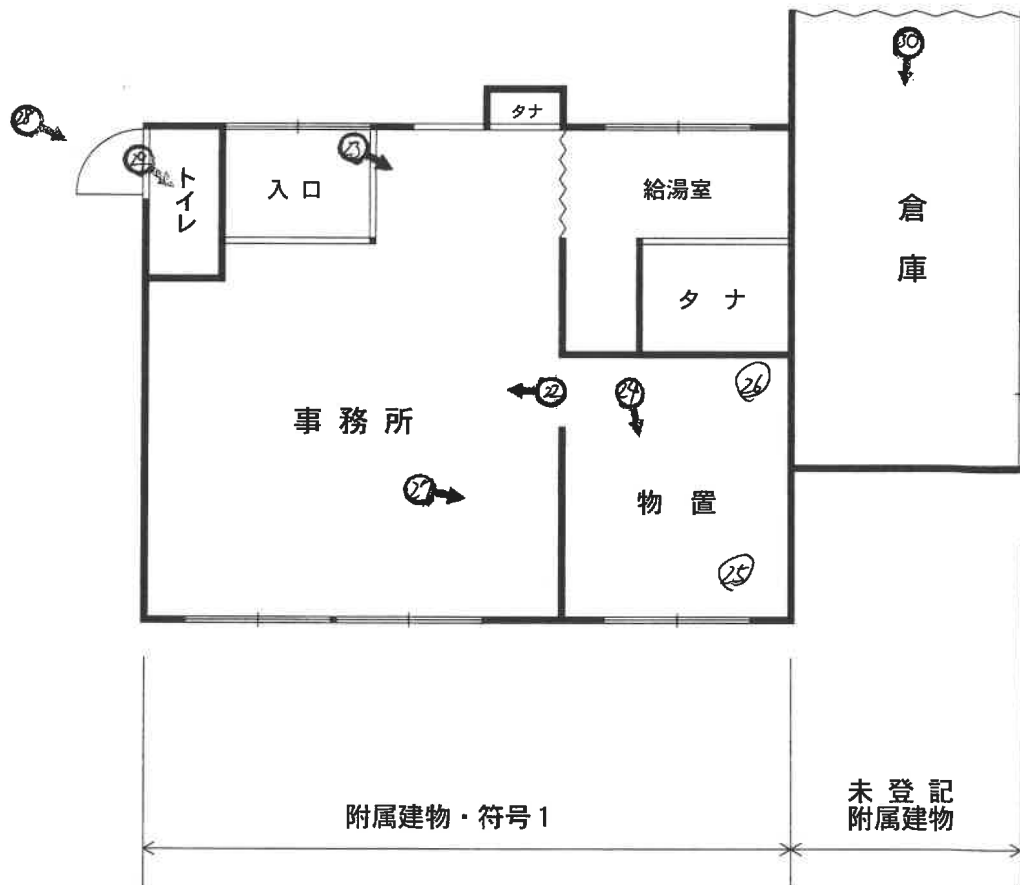
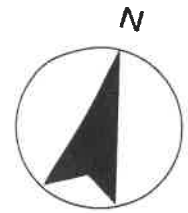
（7 枚目）

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。

建物間取図（概略）

物件 3 ・ 附属建物



(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。

(8 枚目)

←○
写真撮影位置・方向

1



受命物件の状況

未舗装里道（法定外公共物；建築基準法上の道路か否か香川県において未判定）

物件3主である建物

東かがわ市道（建築基準法42条1項1号道路）

2



物件1土地北東側及び北西側境界付近の状況

東かがわ市道（建築基準法42条2項道路）

目的外土地 1 3 2 7 番 3
3

物件 3 附属建物符号 1



物件 1 土地南側境界付近の状況

目的外土地 1 3 2 7 番 3

スチール製物置 (動産)

4



物件 1 土地南側境界付近の状況

未舗装里道 (法定外公共物 ; 建築基準法上の道路ではない)

5

未舗装里道（法定外公共物；建築基準法上の道路ではない）
物件3主である建物



物件1 土地南西側境界付近の状況

物件3主である建物

6

物件1



物件1 土地北西側境界付近の状況

未舗装里道（法定外公共物；建築基準法上の道路か否か香川県において未判定）

物件3主である建物

物件1

土地に定着性のある構築物

7



物件3主である建物の南側の状況

8



物件3主である建物南側の状況

物件3主である建物

物件1

9



物件3主である建物南側の状況

1 0



物件 3 主である建物の南西側端の区画部分の状況

1 1



物件 3 主である建物の南西側端の区画部分の内部の状況

1 2

物件 3 主である建物



物件 3 主である建物の南西端付近の状況

物件 1

1 3



物件 3 主である建物北東側作業所内部の状況

1 4



物件 3 主である建物北東側作業所内部の状況

1 5



物件 3 主である建物北東側作業所内部の状況

1 6



物件 3 主である建物北東側作業所内部の状況

1 7



物件 3 主である建物南西側端から 2 区画目の作業所内部の状況

1 8



物件 3 主である建物南西側端から 2 区画目の作業所北西側窓の損傷状況

1 9



物件 3 主である建物南西側端から 2 区画目の作業所内部の状況

20



物件3主である建物南西側端から2区画目の作業所内部の状況



物件 3 附属建物符号 1 及び未登記附属建物の状況



物件 3 附属建物符号 1 の事務所の状況

2 3



物件 3 附属建物符号 1 の事務所及び給湯室の状況

2 4



物件 3 附属建物符号 1 の物置部分の状況

2 5



物件 3 附属建物符号 1 の物置部分の天井の損傷状況

2 6



物件 3 附属建物符号 1 の物置部分の天井の損傷状況

床上浸水した痕

27



物件3附属建物符号1の事務所部分壁の状況

28



物件3附属建物符号1の北西側トイレの状況

29



物件3附属建物符号1の北西側トイレの状況



物件3 未登記附属建物の内部の状況

3 1



物件 3 附属建物符号 1 の南西側構築物（土地定着性あり）の状況

3 2



物件 3 附属建物符号 1 の南西側構築物（土地定着性あり）のコンクリート基礎の状況

33



物件1土地南西角に存在するスチール製物置（動産）の状況

令和 7 年 (ケ) 第 47 号
(物件 1・3)
令和 7 年 6 月 27 日 現地調査
令和 7 年 7 月 8 日 評 価

高松地方裁判所 御中



評 価 書
(物件 1・3)

評価人 不動産鑑定士

清 水 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 9 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 5 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	東かがわ市松原字経ヶ島 1 3 2 7 番 1 宅地 1, 3 2 0. 5 5 m ²	同 左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	東かがわ市松原字経ヶ島 1 3 2 7 番地 1 1 3 2 7 番 1 作業場 鉄骨造スレート葺平家建 4 3 2. 0 0 m ² 1 事務所 鉄骨造スレート葺平家建 5 6. 8 5 m ²	下記以外同左 約 4 4 5 m ² 約 5 4 m ² 未登記 倉庫 木造鋼板ぶき平家建 約 1 8 m ²
番 号	特 記 事 項		
3	現況面積が登記面積と異なる。未登記附属建物あり。		

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

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	J R 高徳線「讃岐白鳥」駅の北東方約1.2 km。 白鳥小・中学校まで約2.6 km。 (いずれも直線距離)	
付 近 の 状 況 等	対象不動産の属する近隣地域は、白鳥地区市街地の東方外縁部に位置し、農地が広がる中に戸建住宅、事業所等が見られる地域である。 地域内の街路は湾曲した部分が多いが、県道津田引田線までは近い。	
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）	区 域 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 地 域 そ の 他	都市計画区域（非線引） 無指定 70 % 200 % — —
画 地 条 件	面 間 奥 形 地 所 の 他	積 口 行 状 勢 他 1,320.55㎡（登記）とほぼ同じ。 約36 m 最大約61 m ほぼ台形（奥行長大） ほぼ平坦 物件1土地の北東側一部が接面市道と一体化して利用されている可能性がある（但し、舗装はされていない）。
接面道路の状況	・南東側が幅員約4 m舗装市道にほぼ等高から約0.3 m高く接面。上記道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。 ・北東側が幅員約4.5 m舗装市道にほぼ等高に接面。上記道路は建築基準法42条2項道路に該当する。 ・北西側が幅員約1.6 m未舗装里道に約0.3 m高く接面。上記道路は建築基準法上の道路について未判定。 ・南西側が幅員約1.8 m未舗装里道に約0.3 m高く接面。上記道路は建築基準法上の道路に該当しない。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件3建物の敷地として利用されている。南東端一部が駐車場として利用されている（詳細については、現況調査報告書参照）。 ・物件3附属建物の西側に構築物（土地定着物）あり。 ・南西隅にプレハブ物置（動産）あり。 ・北東隅に電柱あり。 ・周辺は戸建住宅、農地等として利用されている。 ・なお、西側隣接地には太陽光発電パネルが設置されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 公 共 下 水 道 ガ ス 配 管	あり（特記事項参照） あり（但し、接続されていない模様） なし
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し ・廃材等が残置されており、土壌汚染の可能性が否定できない。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。 ・上水道について 物件1土地への給水管（引込管）から分岐して、南方隣接地への給水管（引込管）が物件1土地の東端に埋設されている模様である。 ・洪水・高潮・津波の浸水想定区域指定あり なお、ヒアリングによれば、過去に床上浸水したことがあったとのこと。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 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) : 昭和46年6月30日新築 経過年数 : 約54年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。	
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 スレート葺 外壁 鋼板張り 内壁 — 天井 — 床 コンクリート土間 設備 —	
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり 増改築等ではないと考えられるが、現況床面積は約445㎡である (登記面積より約13㎡増加)。	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	平家建 作業所(工場) 附属資料 建物間取図(概略)のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る ・管理状況が劣り、損傷個所が散見され朽廃状態にある。 ・作業所内に資材・廃材等が多数残置されている。	
建物の利用状況	・所有者が廃工場・倉庫等として管理占有している。 詳細については現況調査報告書参照。	
特 記 事 項	・対象建物については、建築時期等から判断して、吹付アスベスト等 が使用されている可能性は低い。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。 ・設備、建具等に関して、動作確認は行っていない。	

(2) 物件 3

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(登記記載) : 昭和 4 6 年 6 月 3 0 日新築 経過年数 : 約 5 4 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。	
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	鉄骨造 スレート葺 鋼板張り 板張り ボード張り 板張り ー
床面積(現況)	第 3 目的物件欄記載のとおり 詳細は不明であるが、現況床面積は登記面積より若干小さい。	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	平家建 事務所 附属資料 建物間取図(概略)のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	普通 但し、損傷個所が散見され老朽化している。	
建物の利用状況	・所有者が事務所として使用している。 詳細については現況調査報告書参照。	
特記事項	・対象建物については、建築時期等から判断して、吹付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。 ・設備、建具等に関して、動作確認は行っていない。	

(3) 物件 3

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)：平成22年頃新築 経過年数：約15年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。	
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	木造 鋼板ぶき 鋼板張り — — コンクリート土間 —
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり	
現 況 用 途 等	階層 現況用途 間取り	平家建 倉庫 附属資料 建物間取図(概略)のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	・所有者が倉庫として使用している。 詳細については現況調査報告書参照。	
特 記 事 項	・対象建物については、建築時期等から判断して、吹付アスベスト等 が使用されている可能性は低い、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。 ・設備、建具等に関して、動作確認は行っていない。	

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 差 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	9,500	0.75	1,320.55	0.70	6,586,000

ア 標準画地価格

地価公示等 東かがわ(県) 9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 \approx 9,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：無し

◇地 域 格 差：街路条件+6% (100/106)、接近・環境条件等-10% (100/90)
 $100/106 \times 100/90 \approx 100/95$

イ 個別格差：三方路±0%、形状等-25% (0.75)

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：建物老朽化-30% (0.70)

(2) 建物価格（物件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
3・主	75,000	約445	0.01	334,000
3・附1	110,000	約54	0.01	59,000
3・未附	90,000	約18	0.01	16,000
合 計				409,000

ウ 現価率：各建物とも経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、管理状況等を考慮して、現価率を1%と査定した。

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	6,586,000	0.5	法定地上権	3,293,000

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。

(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	6,586,000	-3,293,000		0.70	0.60	1,380,000
3	409,000	+3,293,000	1.00	0.70	0.60	1,550,000
一 括 価 格 (合 計)						2,930,000

ウ 占有減価修正：無し

エ 市場性修正：用途が作業場（工場）であること、廃材等が残置されており土壌汚染の可能性が否定できないこと、隣接地の上水道の配水管が埋設されていること等により市場性が劣る。－30%（0.70）

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 地価調査基準地価格（東かがわ(県) 9－1）

所 在：東かがわ市大内200番12
価 格：9,000円/㎡
位 置：JR高徳線「丹生」駅の南東方約2.1km（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：4,052㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北西9m市道
用途指定等：都市計画区域（非線引）、無指定（70,200）
地 域 の 概 要：中小規模の工場等が建ち並ぶ丘陵地の工業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 5,893,614円
物件3 879,509円
81,250円

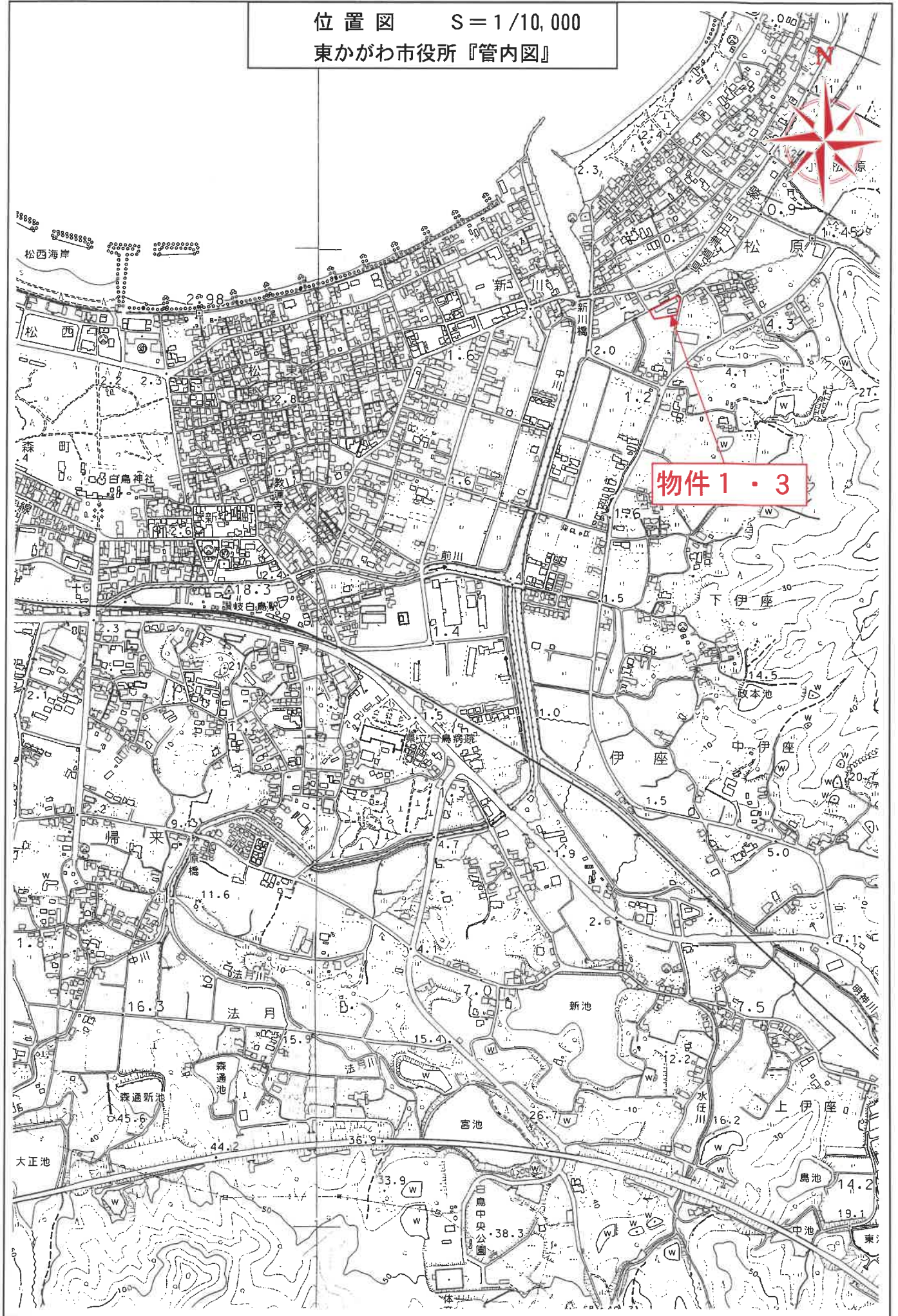
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図（概略）
- 5 建物間取図（概略）

以 上

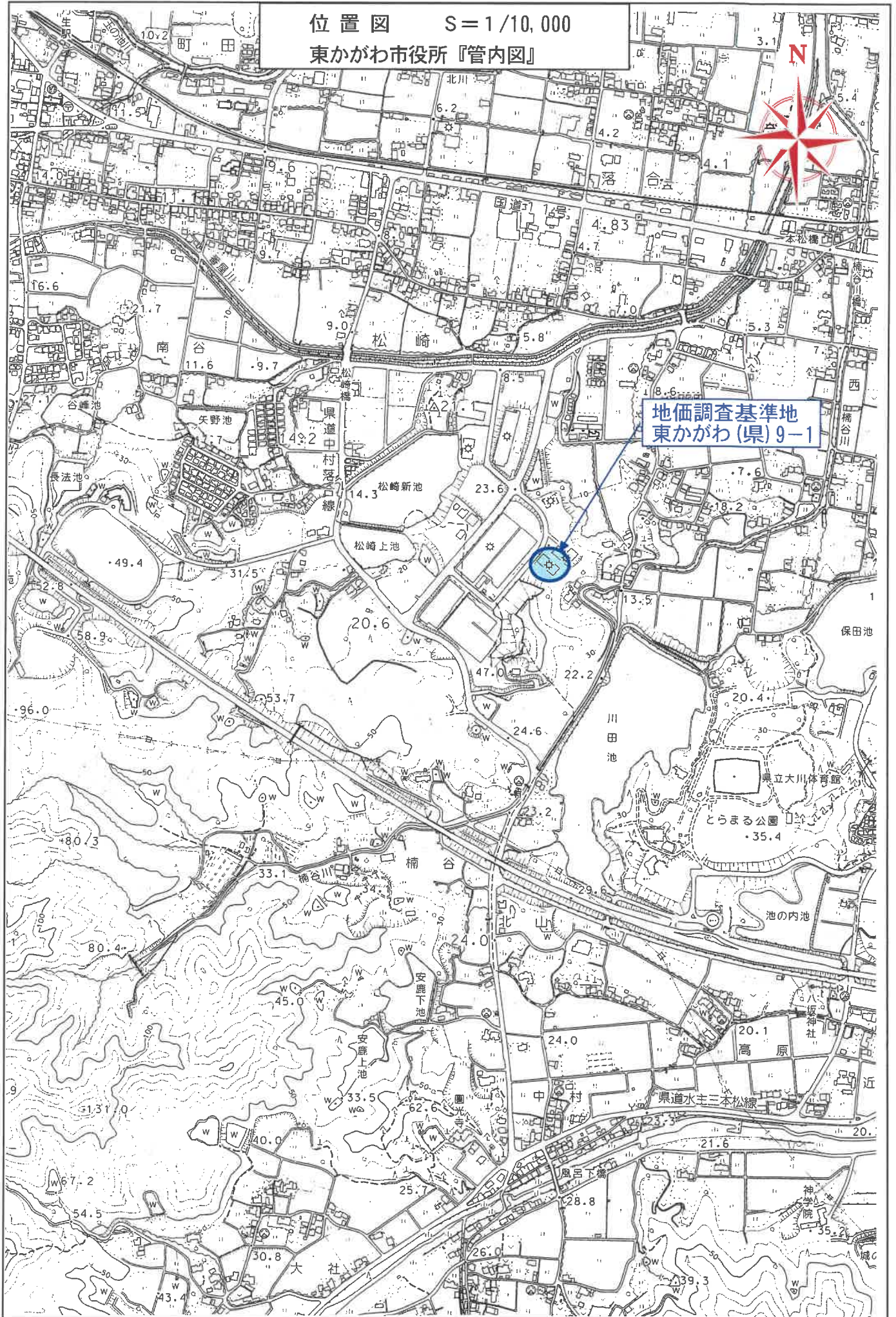
位置図 S=1/10,000
東かがわ市役所『管内図』

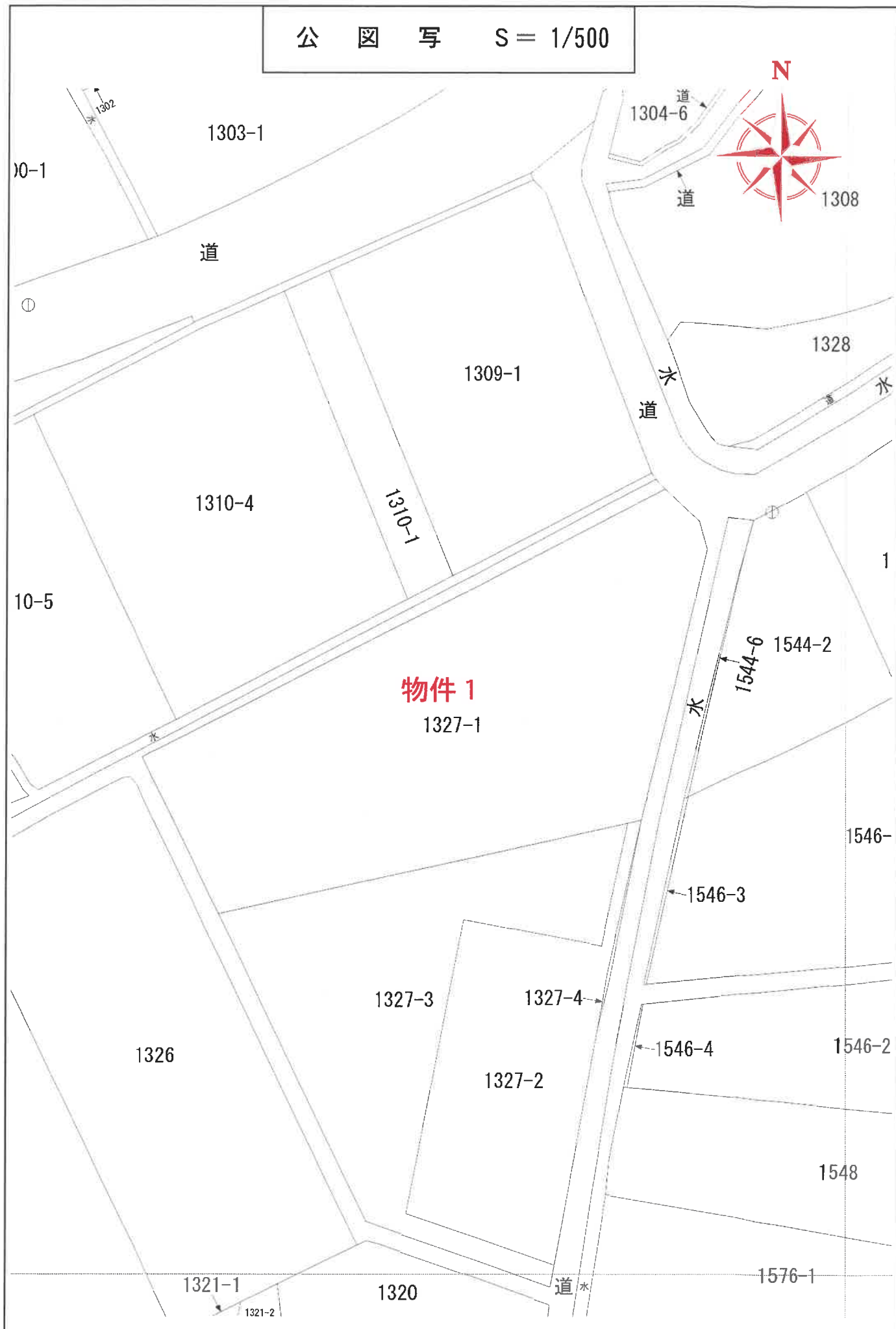


位置図 S=1/10,000
東かがわ市役所『管内図』

N

地価調査基準地
東かがわ(県) 9-1





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

— 13 —

0068169

多 種 書 物

東かがわ市	大分県	1327
-------	-----	------

附錄第八号ノ七

昭和47年2月12日

名
單

申請人

昭和47年2月25日登記

(羅)川縣土地家屋調查士會專用

(A3版をA4版に縮小)

009 / 1

請求番号: 11-6

 $(1/2)$

登記年月日：昭和47年2月25日

0068170

家屋番号	1327
建物の所在	東かがわ市 大井町白鳥町大字1327番地

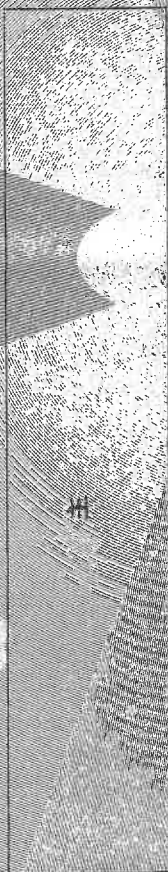
各階平面図

附録第八号ノハ

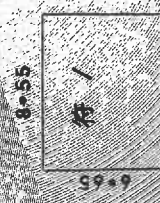
作製年	昭和47年
作製月	2月
作製日	12日
作製者	

申請人

昭和47年2月25日登記



水 溝 48.00 × 9.00 = 432.0000
床面積 432.0000



水 溝 8.55 × 6.65 = 56.8575
床面積 56.8575

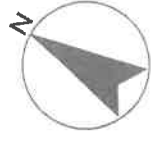
縮 尺	1 / 300
-----	---------

(香川県土地家屋調査士会専用)

(A3版をA4版に縮小)

建物間取図（概略）

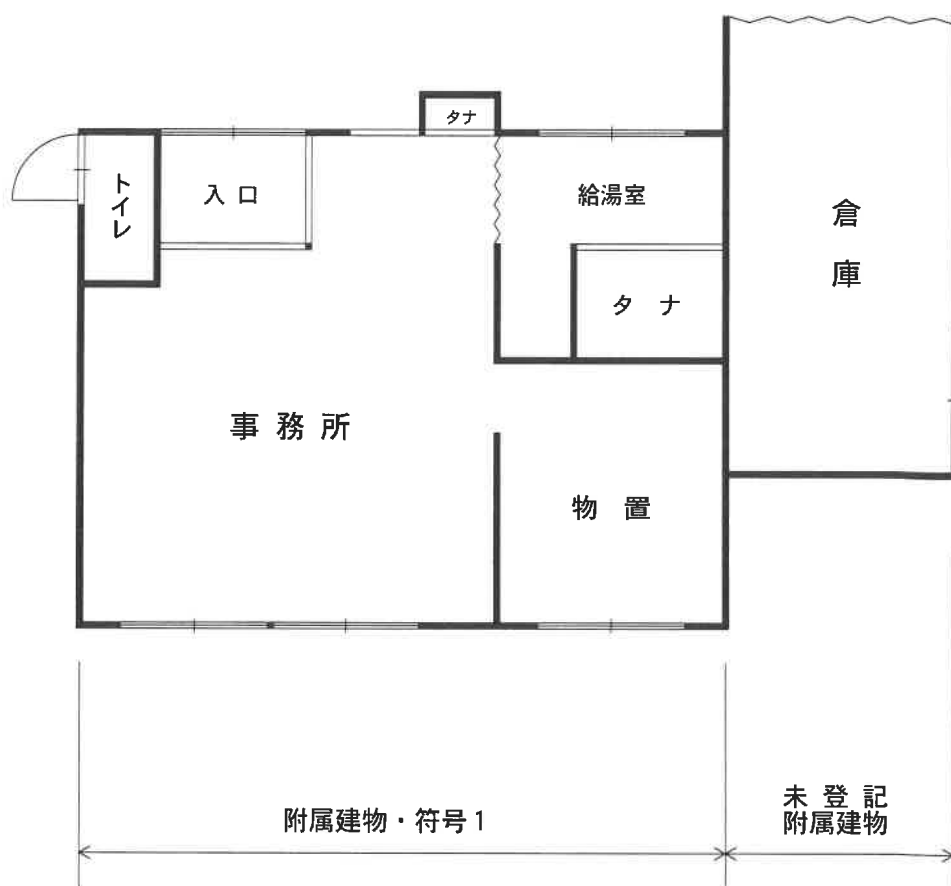
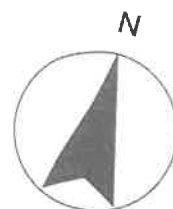
物件 3 ・ 主建物



(注) 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）

物件 3 ・ 附属建物



(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。