

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	6,940,000 5,552,000	一括	1,388,000	148,402	0
1	4,690,000				
2	640,000				
3	1,100,000				
4	510,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 高松市栗林町二丁目
地 番 13 番 19
地 目 宅地
地 積 131.38 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市栗林町二丁目 13 番地 19、13 番地 26
構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 93.36 平方メートル
2 階 81.27 平方メートル
3 階 79.63 平方メートル
4 階 75.30 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗林町二丁目 13 番 19 の 1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造 1 階建
床 面 積 1 階部分 91.18 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市栗林町二丁目 13 番地 19、13 番地 26
構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 93.36 平方メートル
2 階 81.27 平方メートル
3 階 79.63 平方メートル
4 階 75.30 平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 栗林町二丁目13番19の2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造2階建
床 面 積 2階部分 79.24平方メートル
3階部分 77.54平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市栗林町二丁目13番地19、13番地26
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 93.36平方メートル
2階 81.27平方メートル
3階 79.63平方メートル
4階 75.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗林町二丁目13番19の3
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 4階部分 73.03平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月17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

【物件番号1】

- ・ 共有者B及びC並びにA及び有限会社松岡酒店が占有している。A及び有限会社松岡酒店の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

- ・ 本件所有者有限会社松岡酒店が占有している。

【物件番号3】

- ・ 301号室につきD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。
- ・ 上記以外の部分につき、共有者Aが占有している。

【物件番号4】

- ・ 401号室につきEが、403号室につきFが、405号室につきGがそれぞれ占有している。同人ら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。
- ・ 402号室を含む上記以外の部分につき、本件所有者有限会社松岡酒店が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項



【物件番号1】

西側線を除き、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 高松市栗林町二丁目
地 番 13 番 19
地 目 宅地
地 積 131.38 平方メートル
共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 C 持分 2 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市栗林町二丁目 13 番地 19、13 番地 26
構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 93.36 平方メートル
2 階 81.27 平方メートル
3 階 79.63 平方メートル
4 階 75.30 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗林町二丁目 13 番 19 の 1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造 1 階建
床 面 積 1 階部分 91.18 平方メートル
所有者 有限会社松岡酒店

3 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市栗林町二丁目 13 番地 19、13 番地 26
構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 93.36 平方メートル



物件目録

2階 81. 27平方メートル
3階 79. 63平方メートル
4階 75. 30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗林町二丁目13番19の2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積 2階部分 79.24平方メートル
 3階部分 77.54平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市栗林町二丁目13番地19、13番地26

構造 鉄骨造陸屋根 4 階建

床面積	1階	93.36平方メートル
	2階	81.27平方メートル
	3階	79.63平方メートル
	4階	75.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗林町二丁目13番19の3

種 類 共同住宅

構造 鉄骨造 1 階建

床面積 4階部分 73.03平方メートル

所有者 有限会社松岡酒店



令和7年(ケ)第58号
令和7年7月15日受理
令和7年9月8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 高松市栗林町二丁目
地 番 13番19
地 目 宅地
地 積 131.38平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市栗林町二丁目13番地19、13番地26
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 93.36平方メートル
2階 81.27平方メートル
3階 79.63平方メートル
4階 75.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗林町二丁目13番19の1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 1階部分 91.18平方メートル
所有者 有限会社松岡酒店

3 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市栗林町二丁目13番地19、13番地26
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 93.36平方メートル

物 件 目 録

2階 81. 27平方メートル
3階 79. 63平方メートル
4階 75. 30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗林町二丁目13番19の2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積 2階部分 79. 24平方メートル
3階部分 77. 54平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市栗林町二丁目13番地19、13番地26

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積 1階 93. 36平方メートル
2階 81. 27平方メートル
3階 79. 63平方メートル
4階 75. 30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗林町二丁目13番19の3

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 4階部分 73. 03平方メートル

所有者 有限会社松岡酒店



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高松市栗林町2丁目13番27号	
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 { 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 店舗 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ 管理費 ☐ 修繕積立金 のとおり 円 円 円 円 平成 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	電話 ()	
その他の事項		
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	☐ 土地共有者 ☒ その他の者 有限会社松岡酒店 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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		
執行官保管の仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	高松市栗林町2丁目13番27号	
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） ☐ 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 A ☒ その他の者 D D が301号室を居宅として、 A がそれ以外を居宅として、それぞれ使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 平成 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先		
その他の事項		
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	☒ 土地共有者ら ☒ その他の者 A （利用権原は使用貸借） 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高松市栗林町2丁目13番27号		
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 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 E が401号室を、 F が403号室を、 G が405号室をそれぞれ居宅として使用し、402号を含む上記以外の部分につき本件所有者が占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 平成 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明		
管理費等照会先	電話 ()		
その他の事項			
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	☐ 土地共有者 ☒ その他の者 有限会社松岡酒店 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■有限会社松岡酒店	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 (物件2) ☐ 倉庫 ■共同住宅 (物件4)	
■関係人(■有限会社松岡酒店代表者A(占有者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成4年1月10日	
最初の 契約等	契約日	平成4年1月10日	
	期間	平成4年1月10日から ☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	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 金 円 (毎 限り 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			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 3階301号室	
占有者		☐ 債務者 ☒ D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗(物件) ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ A(建物共有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年ころ月日不詳	
最初の	契約日	平成30年 月 日	
契約等	期間	平成30年ころ月日不詳から ☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 建物共有者A ☐ 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 金2万5000円(毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☒ 不明 ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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

(7 枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
4	☐ 全部 ☒ 4階401号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平22・9・ ----- 自平22・9・ 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000 円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 30,000円	
4	☐ 全部 ☒ 4階403号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平31・5・1 ----- 自令7・5・1 至令9・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 90,000円	水道代3,000円 敷金のうち75,000円は 現状回復措置費用
4	☐ 全部 ☒ 4階405号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平27・1 ----- 自平27・1・ 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 (債務者兼共有者)	1 私は、有限会社松岡酒店（以下「松岡酒店」という。）の代表者です。 2 松岡酒店は、従前、亡兄が経営しており、本件物件において、両親等と同居していました。兄が平成23年1月22日に死亡し、私が跡を継ぐことになり、そのころ、本件物件3で母親と居住し始めました。 3 現在、松岡酒店は、物件2において立ち飲み居酒屋を経営しています。亡兄が代表者のころ、松岡酒店の物件1に対する敷地利用権がどうであったのかは明確には分かりませんが、物件2、4の区分建物新築当時から、敷地は父親所有であり、その利用権については親子の関係であったので、無償で使用していたのではないかと思います。少なくとも私が松岡酒店の代表者になってからは、地代を支払ったことはありませんし、所有者から請求されたこともありません。なお、ゴリラのモニュメントは、亡兄が設置したもので、重量もありますし、相当高額なものだったと聞いています。物件2は、特に大きな改修もしておらず、不具合なところはありません。 4 私は、現在、物件3（3階は301号室以外）で居住しており、301号室はDに賃貸しています。Dとの賃貸借契約書はなく、いつから居住しているのかは、はっきりは分かりませんが、平成の終わりか令和の初めころではなかったかと思います。家賃は私が受け取っています。敷金はなかったと思いますが、はっきりしません。Dの仕事の関係で、Dとはなかなか会うことが難しいと思います。物件3（301号室以外）は、築後30年以上経っており、それなりに劣化していますが、特に不具合はありません。なお、3階階段横の洋室には、以前、水回り等を設置していたようですが、現在は撤去されています。2階脱衣所には、家庭用サウナがありますが、亡父が使用していたもので、現在稼働するかどうかは分かりません。 5 物件4は、4階の共同住宅で、4戸部屋がありますが、402号室は空き部屋です。401号室、403号室、405号室には賃借人がいますが、私は賃貸借契約書は持っていません。それぞれの居住開始日ははっきりとは覚えていません。401号室の賃借人は、帰宅が遅く土曜日等の休日でなければ会えないと思います。なお、4階の賃借人の家賃については、母が存命中に松岡酒店が借金をしていたHへの返済に充てるため、賃借人には直接Hに払ってもらっています。
■C (物件1、3共有者) の夫	1 私はCの夫です。 2 Cからは、本件物件について詳しくは聞いていませんが、家賃をもらったりしているようなことはありません。
■E (401号室占有者)	1 私は401号室の賃借人です。賃貸借契約書は持っていません。居住開始年は覚えていませんが、15年前くらい前の9月だったと思います。敷金は3万円だったと思います。 2 部屋の中は、掃除していないので、写真撮影はお断りします。
■F (403号室占有者)	1 私は403号室の賃借人です。賃貸借契約書がありますので、お見せします。 2 403号室の不具合は、台所付近の電灯が切れていること、玄関入口付近のコンセントの周囲が壊れており、そこから風が吹き込むため、ガムテープで補修しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■G (405号室占有者)	1 私は405号室の賃借人です。賃貸借契約書は持っていません。居住開始年は覚えていませんが、10年くらい前の1月ではないかと思います。敷金はなかったと思います。 2 室内の写真撮影はお断りします。

(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3～8枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件物件1土地は、非線引都市計画区域内に存在し、西側を幅員約11mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。
- 3 物件1土地と周囲の土地との境界は、西側を除いて、現況上判然としない。14条1項地図及び地積測量図が存在する。
- 4 本件建物は、経年（築後34年経過）劣化が認められる。物件1北西側上のコンクリート部分には、クラックが認められた。物件2（1階部分）は、有限会社松岡酒店（以下「松岡酒店」という。）が、立ち飲みの居酒屋を経営しているようである。店舗の奥の壁の裏側は、倉庫となっている。店舗バックヤードの北東側には、上階用の給水設備が存在していた。なお、物件2、物件4の物件1に対する敷地利用権は、本件建物新築時の松岡酒店の前代表者と敷地所有者は親子の関係にあることから（敷地所有者は、松岡酒店の前前代表者でもある。）、使用貸借関係にあり、その関係が現在も継続しているものと思料する。また、物件3の物件1に対する敷地利用権は、本件建物新築時の物件3の所有者と敷地所有者は夫婦であることから使用貸借関係にあり、その後の相続により、最終的には、敷地所有者は**B**、**C**の共有、物件3所有者は**A**、**B**、**C**の共有となっている。
物件3のうち、3階301号室は**D**に賃貸されているが、**D**は常時生活しているわけではなく、不在がちであり、接触することはできなかった。室内は、ゴミ袋や生活雑貨が散乱しており、ユニットバスにも黒カビが発生している状況であった。3階301号室以外は、現在2、3階とも**A**の居宅となっている。なお、前所有者である母が亡くなるまでは、亡母と**A**が同居していたようである。建物は特に不具合はないようであるが、脱衣所に設置された家庭用サウナは稼働確認ができていない。
物件4については、松岡酒店所有の共同住宅であり、402号室以外は、賃貸されている。401号室は、写真撮影は拒否されたが、ペットボトルや空き缶をビニール袋に入れたものが積み上げられており、ユニットバスには全面に黒カビが発生している状態であった。403号室は、台所付近の照明に不具合があるようであり、玄関付近のコンセントの隙間から冷気が入り込むようで、**F**においてガムテープで補修されていた。405号室も写真撮影は拒否されたが、**G**が普通に生活している状況であった。
- 5 物件4の賃貸借は、松岡酒店又は代表者**A**から賃貸されており、賃料を賃貸人ではなく、**H**に対して支払っているものの、松岡酒店の**H**に対する債務の支払いに充てられているものであり、正常な賃貸借契約であると認められる。
- 6 **F**以外は、賃貸借契約書を確認することができなかったが、賃借人や**A**の主張する賃貸借契約開始時期は、いずれも最先の抵当権設定に劣後しており、買受人には対抗できない。また、**F**以外の賃借人の敷金については不明である。なお、給水契約の個別契約もないため、給水開始年月日の調査もできなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月17日(木) 9:00-9:10	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年7月22日(火) 15:00-15:10	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7月22日(火) 15:15-15:30	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年7月23日(水) 13:10-13:30	物件所在地	物件確認、接道等調査、占有調査、写真撮影、 A から聴取
令和7年8月7日(木) 11:40-11:55	物件所在地	占有調査(全賃借人不在、全賃借人に書面投函)
令和7年8月7日(木) 12:40-12:55	C 宅	C から聴取(不在、 C の夫から聴取、 C 宛書面交付)
令和7年8月8日(金)	当庁	B に対して書面郵送
令和7年8月14日(木) 14:00-16:30	物件所在地	立入調査、占有調査(A 、 F 、 G から聴取)、写真撮影、評価人同行
令和7年8月23日(土) 10:00-10:15	物件所在地	立入調査、占有調査(E から聴取、 D 不在)、評価人同行
令和7年8月23日(土) 10:20-10:30	H 宅	H から聴取
令和7年8月26日(火) 15:30-15:45	広域水道企業団高松ブロック統括センター	水道水の供給に関する図面調査
令和7年9月1日(月) 16:30-16:45	物件所在地	立入調査(D 不在)、写真撮影、評価人同行

(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。

☒ 令和7年9月1日

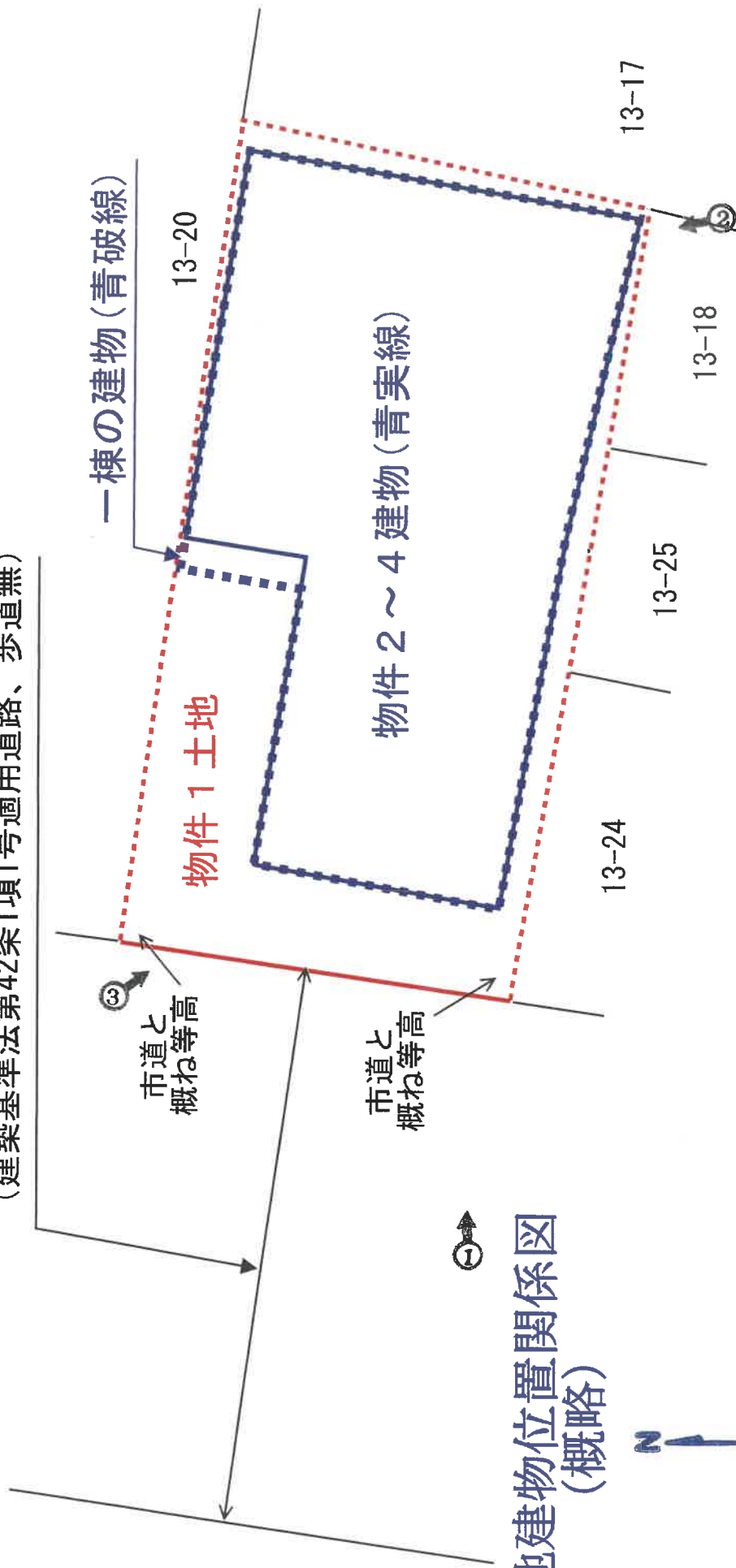
目的物件(3階301号室)は不在で施錠されていたので、立会人**I**を立ち合わせ、**A**から借り受けた鍵を使用して解錠し、室内に立ち入った。

☐ 平成 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

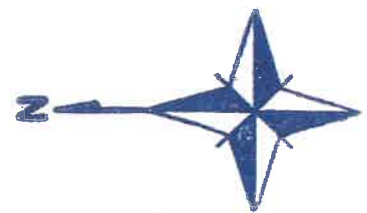
幅員約11m舗装市道 丸亀町栗林線
(建築基準法第42条1項1号適用道路、歩道無)



土地建物位置関係図
(概略)

写真撮影位置・方向
(13枚目)

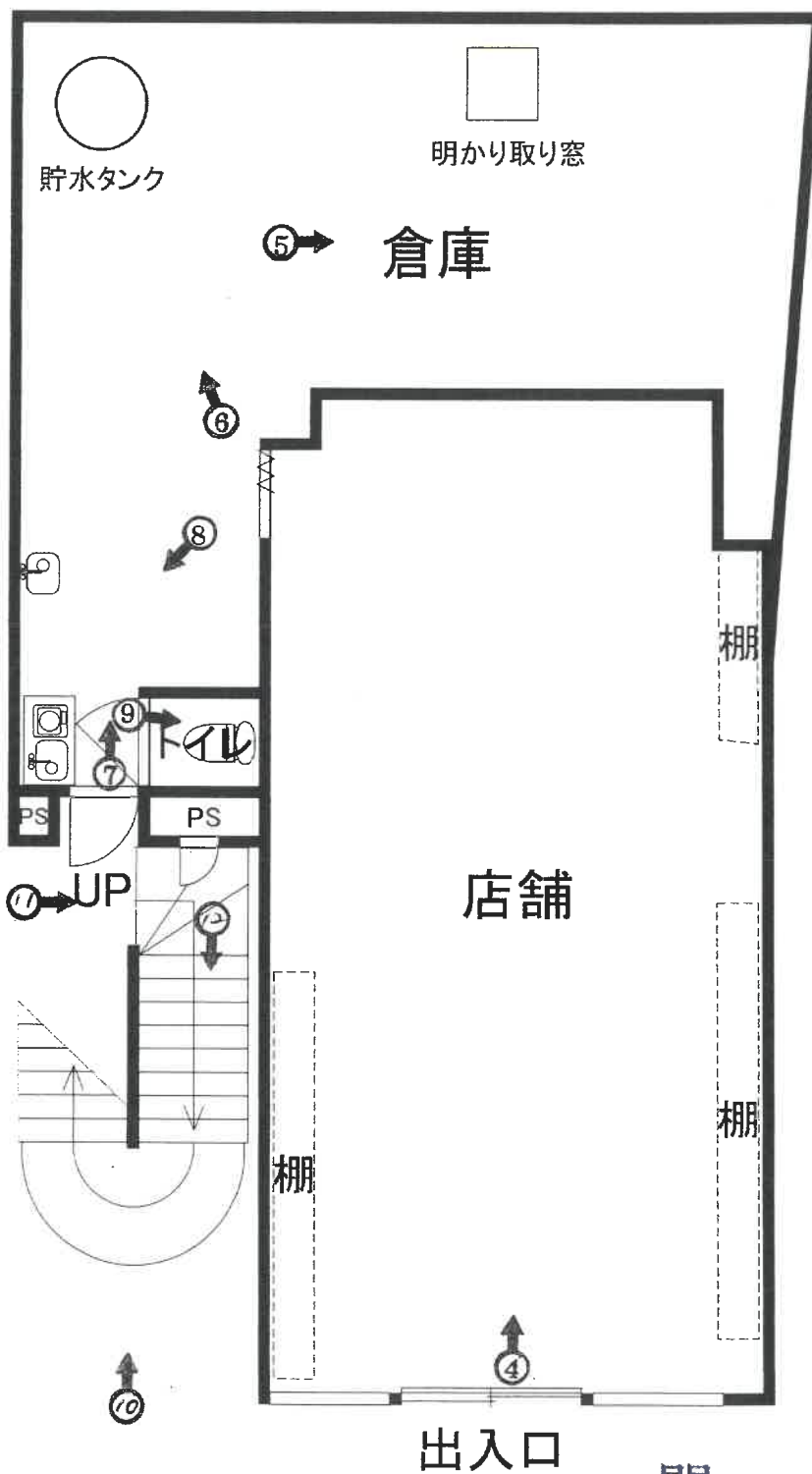
- ※1 概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。
- ※2 隣接地の地番は、公図に基づく記載である。
- ※3 赤破線は、隣接地との境界がやや不明確な部分を表す。



物件 2 建物

1階

(一棟の建物の1階部分)



間 取 図

←○ 写真撮影位置・方向

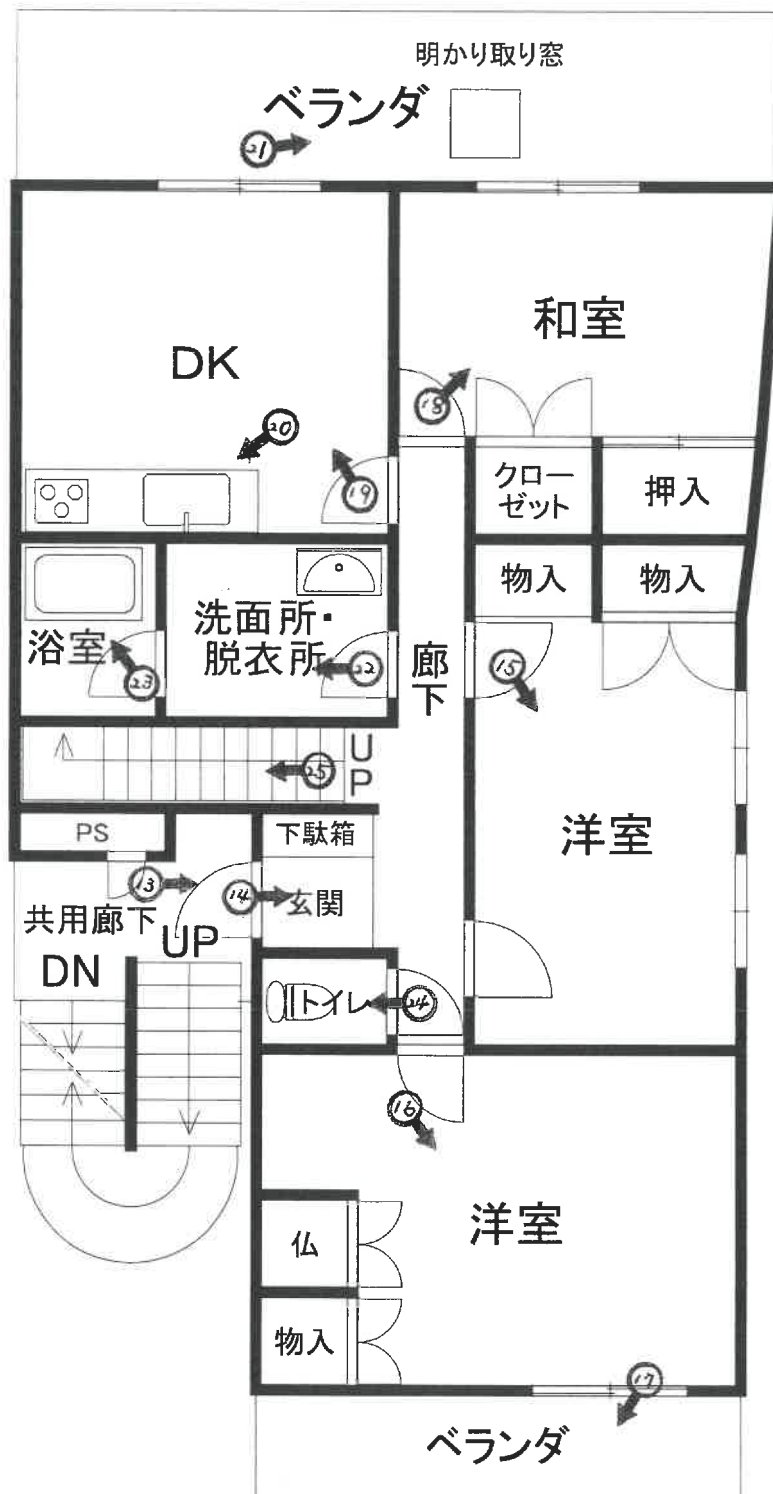
(14枚目)



物件 3 建物

1階

(一棟の建物の2階部分)



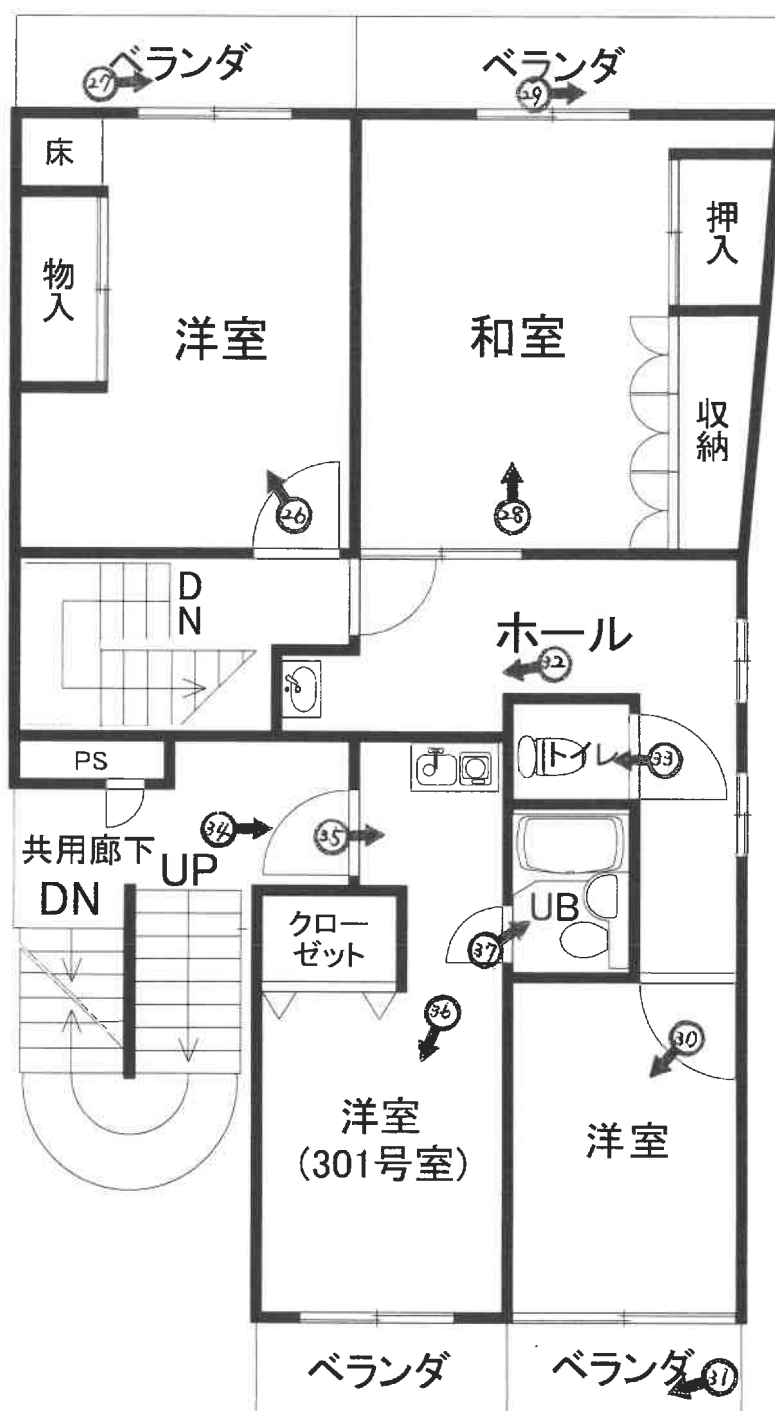
間 取 図



←○ 写真撮影位置・方向

(15 枚目)

物件 3 建物



2階
(一棟の建物の3階部分)

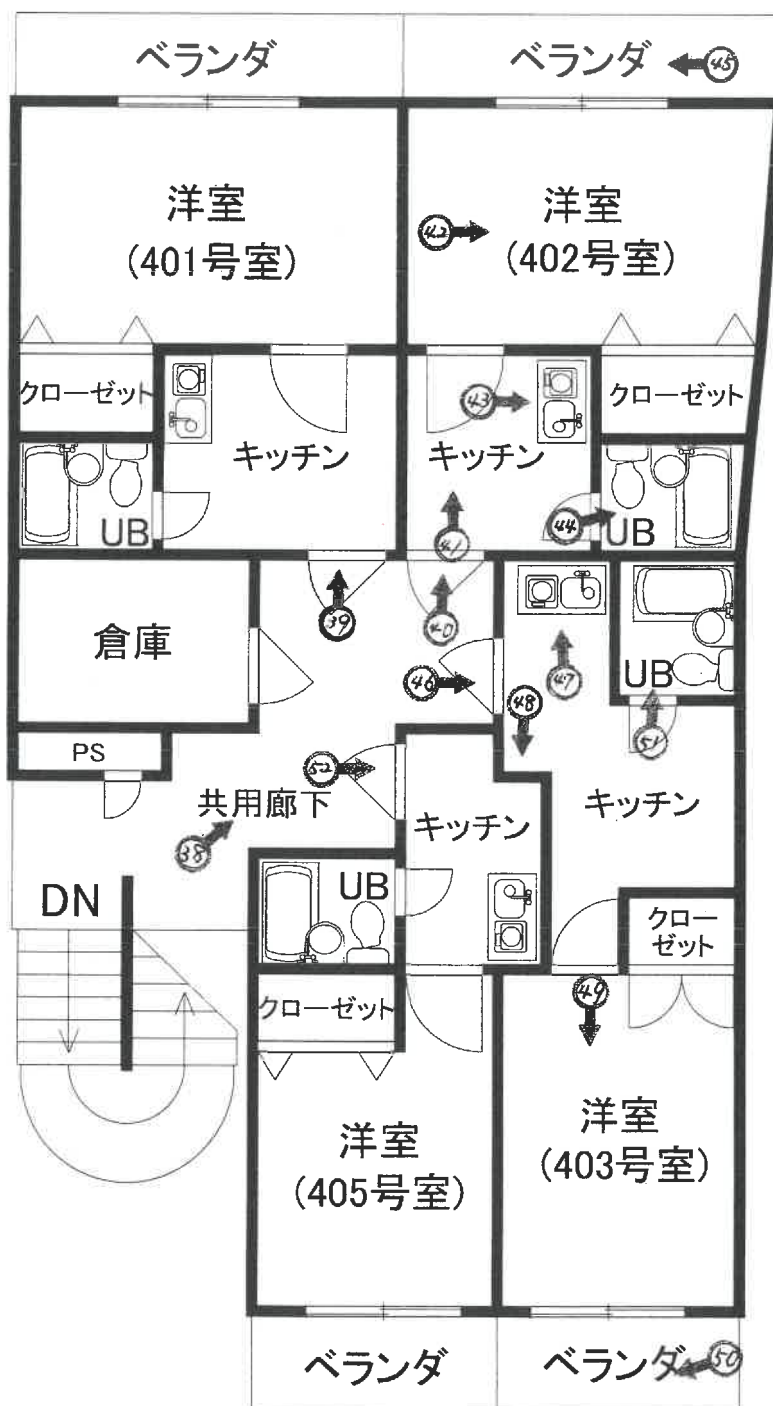
間 取 図



←○ 写真撮影位置・方向

(16枚目)

物件 4 建物



1階

(一棟の建物の4階部分)

間 取 図

←○ 写真撮影位置・方向

(17枚目)

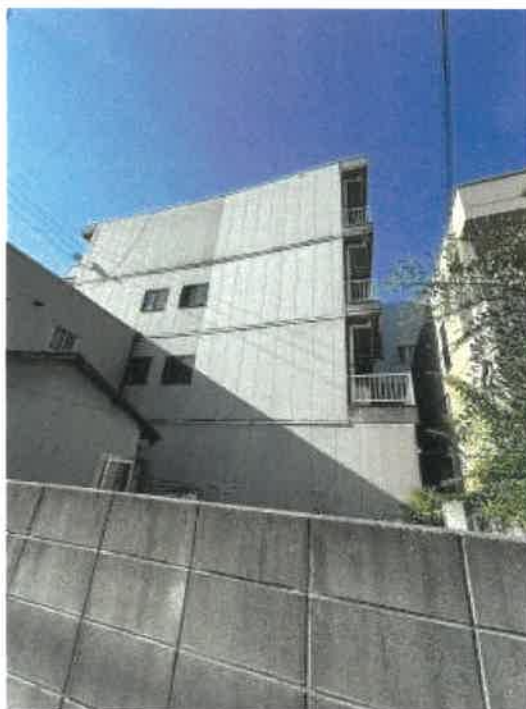


1



本件物件の外観

2



本件物件南東側の状況

3



物件 2 1 階店舗前の状況

4



物件 2 1 階店舗内の状況

5



物件2 1階店舗奥裏側の倉庫の状況

6

上階への給水設備（貯水タンク）



物件2 店舗北東側のバックヤードの状況

7



物件2 店舗北側のバックヤードの状況

8



物件2 店舗北側のバックヤードの状況

9



物件2 店舗北側のバックヤード内トイレの状況

10



物件1 北西側の状況

11



物件 1 北側郵便受けの状況

12



物件 1 北側外階段の状況

13



物件3 2階玄関入口ドアの状況

14



物件3 2階玄関内の状況

15



物件3 2階南側洋室の状況

16



物件3 2階西側洋室の状況

17



物件 3 2階西側洋室外の状況

18



物件 3 2階南東側和室の状況

19



物件3 2階食堂の状況

20



物件3 2階台所の状況

21



物件3 2階東側ベランダの状況

22



物件3 2階洗面所・脱衣所の状況

23



物件3 2階浴室の状況

24



物件3 2階トイレの状況

25



物件3 2階階段の状況

26



物件3 3階北東側洋室の状況

(30 枚目)

27



物件3 3階北東側洋室外ベランダの状況

28



物件3 3階南東側洋室の状況

29



物件3 3階南東側洋室外ベランダの状況

30



物件3 3階南西側洋室の状況

31



物件3 3階南西側洋室外ベランダの状況

32



物件3 3階洗面台付近の状況

33



物件3 3階トイレの状況

34



物件3 3階301号室玄関入口ドアの状況

35



3階301号室玄関内の状況

36



3階301号室居室内の状況

37



3階301号室ユニットバスの状況

38



物件4 4階共用廊下の状況

39



物件4 4階401号室玄関入口ドアの状況

40



物件4 4階402号室玄関入口ドアの状況

41



物件4 4階402号室玄関付近の状況

42



物件4 4階402号室居室の状況

43



物件4 4階402号室台所の状況

44



物件4 4階402号室ユニットバスの状況

45



物件4 4階402号室ベランダの状況

46



物件4 4階403号室玄関入口ドアの状況

(40 枚目)

47



物件4 4階403号室玄関内の状況

48



物件4 4階403号室玄関付近のスイッチ部分の状況

49



物件4 4階403号室居室内の状況

50



物件4 4階403号室ベランダの状況

51



物件4 4階403号室ユニットバスの状況

52



物件4 4階405号室玄関入口ドアの状況

令和7年(ケ)第58号
令和7年8月14日、令和7年8月2
3日、令和7年9月1日 現地調査
令和7年9月8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 6 , 9 4 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4 , 6 9 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6 4 0 , 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1 , 1 0 0 , 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 5 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 の内訳価格は、物件 2 ないし 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 2 ないし 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、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 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 地積	高松市栗林町二丁目 13番19 宅地 131.38㎡	同左
2	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積	高松市栗林町二丁目13番地19、13番地26 鉄骨造陸屋根4階建 1階 93.36㎡ 2階 81.27㎡ 3階 79.63㎡ 4階 75.30㎡ 延 329.56㎡ (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	高松市栗林町二丁目13番地19 ※上記以外の事項は同左
3	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積	高松市栗林町二丁目13番地19、13番地26 鉄骨造陸屋根4階建 1階 93.36㎡ 2階 81.27㎡ 3階 79.63㎡ 4階 75.30㎡ 延 329.56㎡ (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	高松市栗林町二丁目13番地19 ※上記以外の事項は同左

番 号	所 在 等	登 記	現 況
4	(一棟の建物の表示)		高松市栗林町二丁目 1 3 番地 1 9
	所 在	高松市栗林町二丁目 1 3 番地 1 9、1 3 番地 2 6	
	構 造	鉄骨造陸屋根 4 階建	
	床 面 積	1 階 9 3 . 3 6 m ²	
		2 階 8 1 . 2 7 m ²	
		3 階 7 9 . 6 3 m ²	
		4 階 7 5 . 3 0 m ²	
		延 3 2 9 . 5 6 m ²	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	栗林町二丁目 1 3 番 1 9 の 3	
	種 類	共同住宅	
	構 造	鉄骨造 1 階建	
	床 面 積	4 階部分 7 3 . 0 3 m ²	
※上記以外の事項は同左			
特 記 事 項			
・ 住居表示は「栗林町 2 - 1 3 - 2 7」である。			

一次頁へー

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（敷地）の概況及び利用状況等（物件1土地）

位 置 ・ 交 通	琴電琴平線「栗林公園」駅の北西方約400m（直線距離） ことでんバス「栗林公園前」バス停の北東方約140m（同上） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	目的物件の存する近隣地域は、高松市中心市街地の南方近郊、 琴電琴平線「栗林公園」駅の北西方約400m付近（直線距離） に位置し、店舗、店舗併用住宅、共同住宅等が混在する地域を形 成している。近隣地域及び周辺においては、特段の地域要因の変 化等は認められないため、ほぼ現況と同様なあり方で推移するも のと予測するが、今後も住宅地への移行には注視を要する。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区、駐輪場整備地区
画 地 条 件	間口約7.8m、奥行約16.5m（最大）、規模131.3 8㎡（登記記載数量）のほぼ長形状の中間画地で、地勢は概ね 平坦である。	
接面道路の状況	目的物件の西側で、幅員約11m舗装市道（丸亀町栗林線、建 築基準法第42条1項1号道路、歩道無）と概ね等高に接面する [附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照]。また、系統 ・連続性は普通程度である。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	目的物件は、物件2ないし4建物を含む一棟の建物の敷地とし て利用されている。隣接不動産の状況としては、東側は戸建住宅、 西側は市道を介して露天駐車場等、南側は戸建住宅、北側は雑居 ビルである。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり、ガス配管 あり、下 水 道 あり	
特 記 事 項	・ 目的物件の範囲については、公図、地積測量図、建物図面、航空 写真、住宅地図等に基づく現地での概測等により確認を行った結 果、現況上は西側線を除き判然としない。 ・ 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、高松市創造都市推進局文化財課に 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。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

ビ ル 名	松岡ビル
建 物 の 用 途	店舗・居宅・共同住宅
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4年1月10日 経 過 年 数：約34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。
構 造	鉄骨造陸屋根4階建
仕 様	基本構造……鉄骨造 屋 根……陸屋根 外 壁……ボード、コンクリート打放し等
設 備 等	エレベーター：無 階 段：1ヶ所 駐 車 場：無 駐 輪 場：無 トランクルーム：無 集 会 室：無 管 理 人 室：無 エントランス部：無 オートロック：無 ゴ ミ 置 場：無
建 物 の 品 等	使用資材 普通 施 工 普通
管 理 の 形 態 等	管理組合：無 管理会社：無
管 理 の 状 況	やや劣る（下記特記事項欄を参照）
特 記 事 項	・一棟の建物2階西端部にゴリラのモニュメントが設置されている。また、詳細は不明だが、重量が相当あると思料されるところである。 ・高松市都市整備局建築指導課での聴取等によれば、物件3建物については、建築基準法上の建築確認（平成3年6月25日、第277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。 ・目的物件である専有部分を含む一棟の建物は、外壁コンクリート部分にクラックが認められる等、経年劣化が認められる。また、管理の状況がやや劣り、全体的に老朽化の進行が認められる。 ・当該物件については、建築時期・構造等から吹付アスベスト等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の分析調査を要する。

(2) 専有部分の概要 (物件2建物)

構 造 、 種 類	鉄骨造1階建、店舗
位 置	1階部分
床 面 積	91.18㎡ (登記記載数量)
間 取 り	附属資料「間取図」のとおり
仕 様	天 井：板張り等 床 ：コンクリート等 内 壁：ボード貼り等 設 備：電気、給・排水、空調、衛生設備等 その他：特になし
保守管理の状態	普通程度
管 理 費 等	特になし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書の記載のとおり。
特 記 事 項	・設備については、使用可能かどうか不明である。 ・当該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建物)

構 造 、 種 類	鉄骨造2階建、居宅
位 置	2、3階部分
床 面 積	2階部分79.24㎡、3階部分77.54㎡、延156.78㎡ (登記記載数量)
間 取 り	附属資料「間取図」のとおり
仕 様	天 井：ビニールクロス、板張り等 床：フローリング、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気、給・排水、空調、衛生設備等 その他：特になし
保守管理の状態	やや劣る（下記特記事項欄参照）
管 理 費 等	特になし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書の記載のとおり。
特 記 事 項	・現状では、物件3建物は居宅部分（2階部分及び3階部分の一部）と、賃貸用居室〔3階部分の一部（301号室）〕に分かれている。また、301号室についてはユニットバスに黒カビが発生しており、床にはゴミ袋、生活雑貨が散乱している。 ・設備については、使用可能等かどうか不明である。 ・当該物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。

ー次頁へー

(物件4建物)

構造、種類	鉄骨造1階建、共同住宅
位 置	4階部分
床 面 積	73.03㎡（登記記載数量）
間 取 り	附属資料「間取図」のとおり
仕 様	天 井：ビニールクロス、板張り等 床：フローリング等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気、給・排水、空調、衛生設備等 その他：特になし
保守管理の状態	やや劣る（下記特記事項欄参照）
管 理 費 等	特になし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書の記載のとおり。
特 記 事 項	・現状では、物件4建物は賃貸用居室4室（401号室、402号室、403号室、405号室）に分かれている。また、401号室のユニットバスのほぼ全面に黒カビが発生しており、また、床にはゴミ袋、生活雑貨が山積している。 ・設備については、使用可能等かどうか不明である。 ・当該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）

目的土地の建付地価格を下記のとおり求めた。

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	118,000	1.0	131.38	0.8	12,402,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高松(県) 5-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$117,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 118,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：特になし

イ 個別格差：特になし

ウ 地 積：登記記載数量による。

エ 建付減価：地上建物の築年数・配置等の現況に鑑み、▲20%の建付減価の発生が認められると判断した。

(2) 建物価格（物件2ないし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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	257,000	91.18	0.05	1,172,000
3	257,000	156.78	0.05	2,015,000
4	257,000	73.03	0.05	938,000

ア 再調達原価：共用部分の存在も考慮の上、再調達原価を査定した。

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、現価率を下記のとおり査定した。

・物件2ないし4建物

何れも経済的残存耐用年数をほぼ満了していると判断し、建物の現況等を考慮の上、現価率を各5%と判断した。

・現価率=0.05

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 ア	効力の 及ぶ範囲 イ	土地利用権等 割合 ウ		土地利用権等 価格（円） ア×イ×ウ
1	物件 2 建物	12, 402, 000	28. 4%※ ₁	0. 1	使用借権	352, 000
	物件 3 建物	同 上	48. 8%※ ₂	0. 1	使用借権等※	605, 000
	物件 4 建物	同 上	22. 8%※ ₃	0. 1	使用借権	283, 000
	計					1, 240, 000

イ 効力の及ぶ範囲：… 建物の状況等に鑑み、各々の土地利用権の効力の及ぶ範囲を、現況の各建物の専有面積比にて、下記のとおり配分した。

	各専有面積	専有面積合計
物件1土地	※ ₁ 物件2建物 : 91.18㎡ ÷ 320.99㎡ ≒ 28.4%	
	※ ₂ 物件3建物 : 156.78㎡ ÷ 320.99㎡ ≒ 48.8%	
	※ ₃ 物件4建物 : 73.03㎡ ÷ 320.99㎡ ≒ 22.8%	

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権（※ただし、物件3建物の土地建物の所有者が同一の部分に関しては場所的利益）と判定し、その割合を何れも10%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	12,402,000	-1,240,000		0.7	0.6	4,690,000
2	1,172,000	+352,000	1.0	0.7	0.6	640,000
3	2,015,000	+605,000	1.0	0.7	0.6	1,100,000
4	938,000	+283,000	1.0	0.7	0.6	510,000
一括価格（合計）						6,940,000

ウ 占有減価修正：賃貸借契約の内容等に鑑み、特に必要なしと判断した。

エ 市場性修正：建物について用途・権利関係が錯綜している現況、維持管理の状態がやや劣る建物の状態、吹付アスベスト等の使用可能性、撤去に相応の費用が見込まれるモニメントの存在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。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格〔高松(県)5-6〕

所 在：香川県高松市藤塚町1丁目7番39外「藤塚町1-7-26」
価 格：117,000円/㎡
位 置：JR高徳線「栗林」駅の北西方約700m(道路距離)
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：201㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西側11m市道
用途指定等：(都)商業(建蔽率80%、容積率400%)、準防火地域
地 域 の 概 要：各種小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 … 10,392,158円
物件2 …… 2,485,357円
物件3 …… 4,392,152円
物件4 …… 1,990,758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
- 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

以 上

高松市役所「白図」

基準地：高松(県)5-6

物件

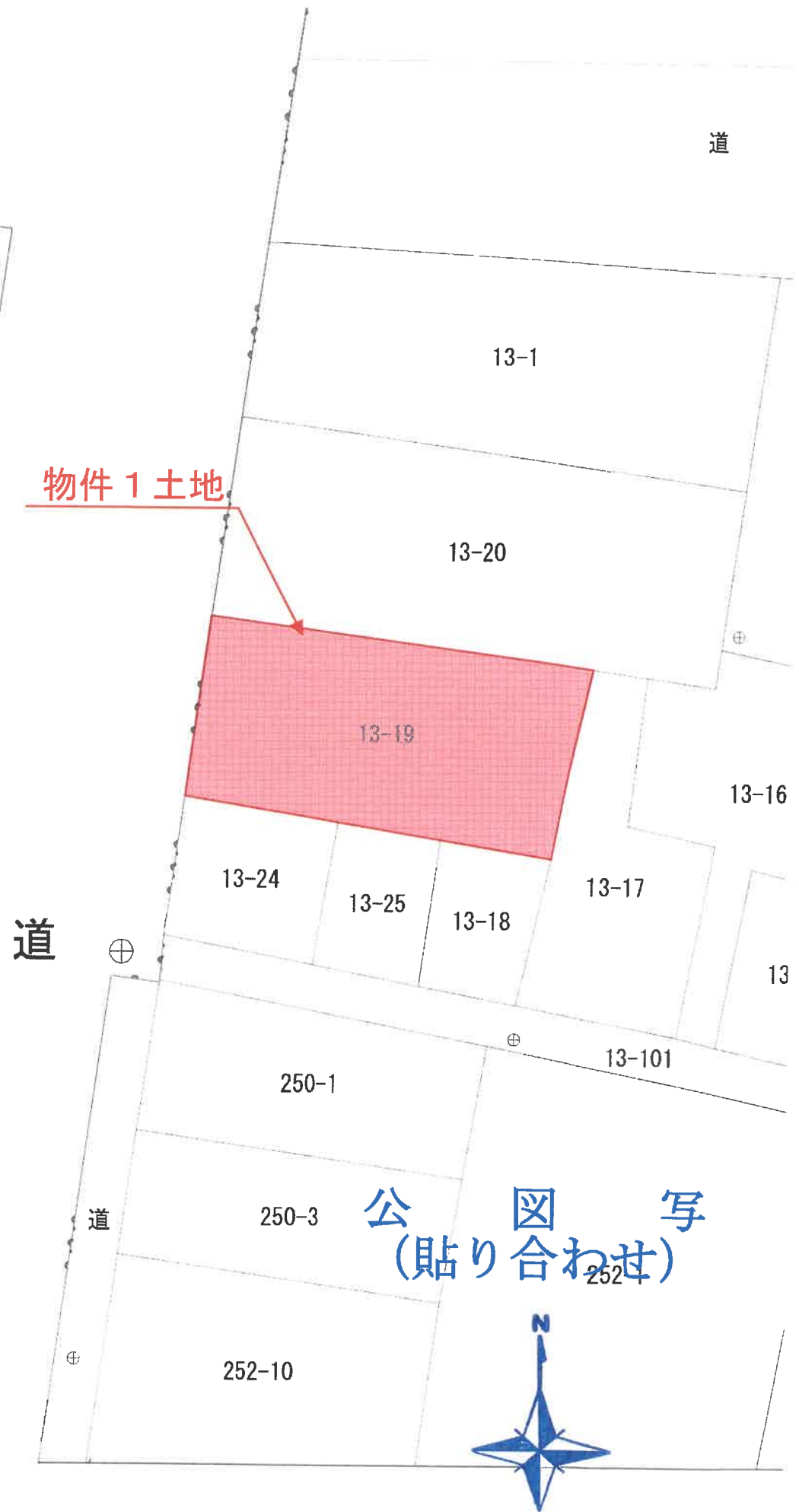
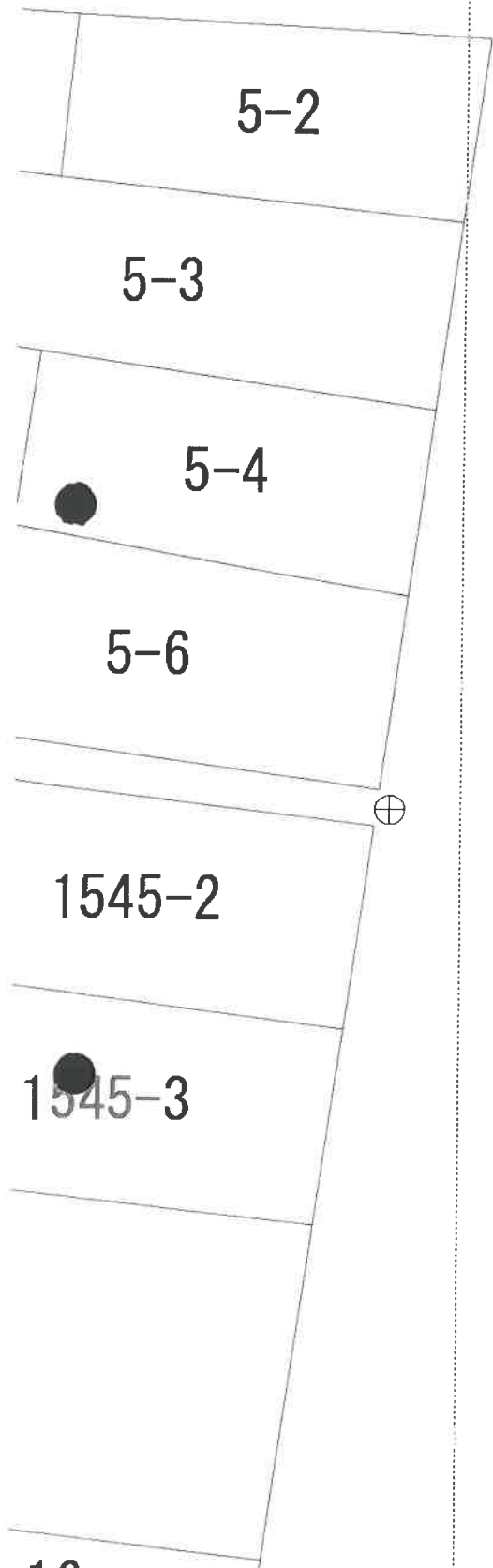
最寄駅

最寄バス停

位置図



S = 1:10,000



物件 1 土地

公 図 写
(貼り合わせ)

S ≒ 1 : 250

栗林町2丁目

13-19

13-20

13-17

13-25

13-24

13-18

3002

3003

16.49

7.84

5.89

4.50

3295

3295

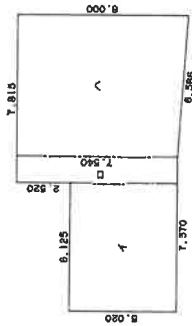
3295

0 10 20

登記年月日：平成4年3月16日

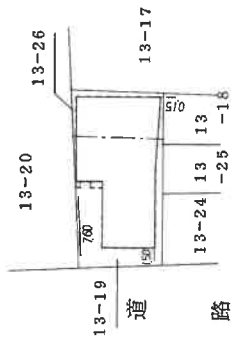
254004 各 階 平 面 図 建 物 図 面 平 面 図

家屋番号	栗林町二丁目 13-19-1
建物の所在	高松市栗林町二丁目13番地19・13番地26



求積表

イ	5.020 X 6.125	=	30.747500
ロ	7.540 X 1.245	=	9.387300
ハ	(7.540 + 8.000) X 6.570 X 1/2	=	51.048900
	合計		91.183700
	床面積		91.18 m ²



建物の存する部分 1 階

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 4 年 3 月 16 日 登記
(平成)

登記年月日：平成4年3月16日

254005

各階平面図

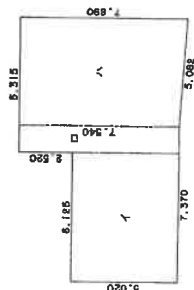
栗林町二丁目
13-19-2

建物各階平面図

縮尺 1/500

建物の所在
高松市栗林町二丁目13番地19・13番地26

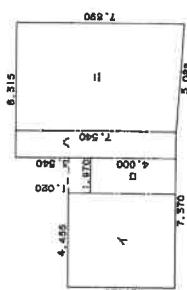
1 階



求積表

イ	5.020	X	6.125	=	30.747500
ロ	7.540	X	1.245	=	9.387300
ハ	(7.540 + 7.890)	X	5.070 X 1/2	=	39.115050
合計					79.249850
床面積					79.24 m²

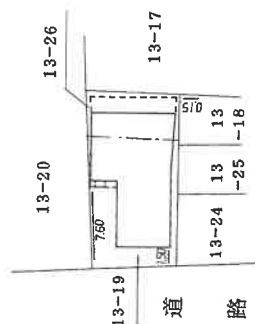
2 階



求積表

イ	5.020	X	4.455	=	22.364100
ロ	4.000	X	1.570	=	6.680000
ハ	7.540	X	1.245	=	9.387300
ニ	(7.540 + 7.890)	X	5.070 X 1/2	=	39.115050
合計					77.546450
床面積					77.54 m²

建物の存する部分2階3階



作製者

縮尺 1/250

申請人

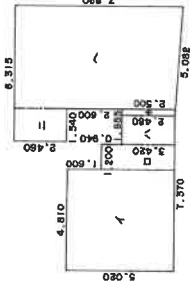
縮尺 1/500

(香川県土地家屋調査士会用紙)

昭和44年3月6日登記

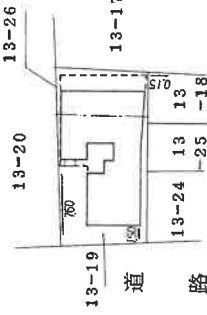
登記年月日：平成4年3月16日

254006 各階平面図		建物各階平面図	
家屋番号	栗林町二丁目 13-19-3	申請人	縮尺 1/500
建物の所在	高松市栗林町二丁目13番地19・13番地26	縮尺 1/250	作製者



求積表

イ	5.020 X 4.810	=	24.146200
ロ	3.420 X 1.200	=	4.104000
ハ	2.480 X 1.360	=	3.372800
ニ	2.460 X 1.540	=	3.788400
ホ	(2.480 + 2.500) X 0.295 X 1/2	=	0.734550
ヘ	(7.560 + 7.890) X 4.775 X 1/2	=	36.886875
合計			73.032825
床面積			73.03 ㎡



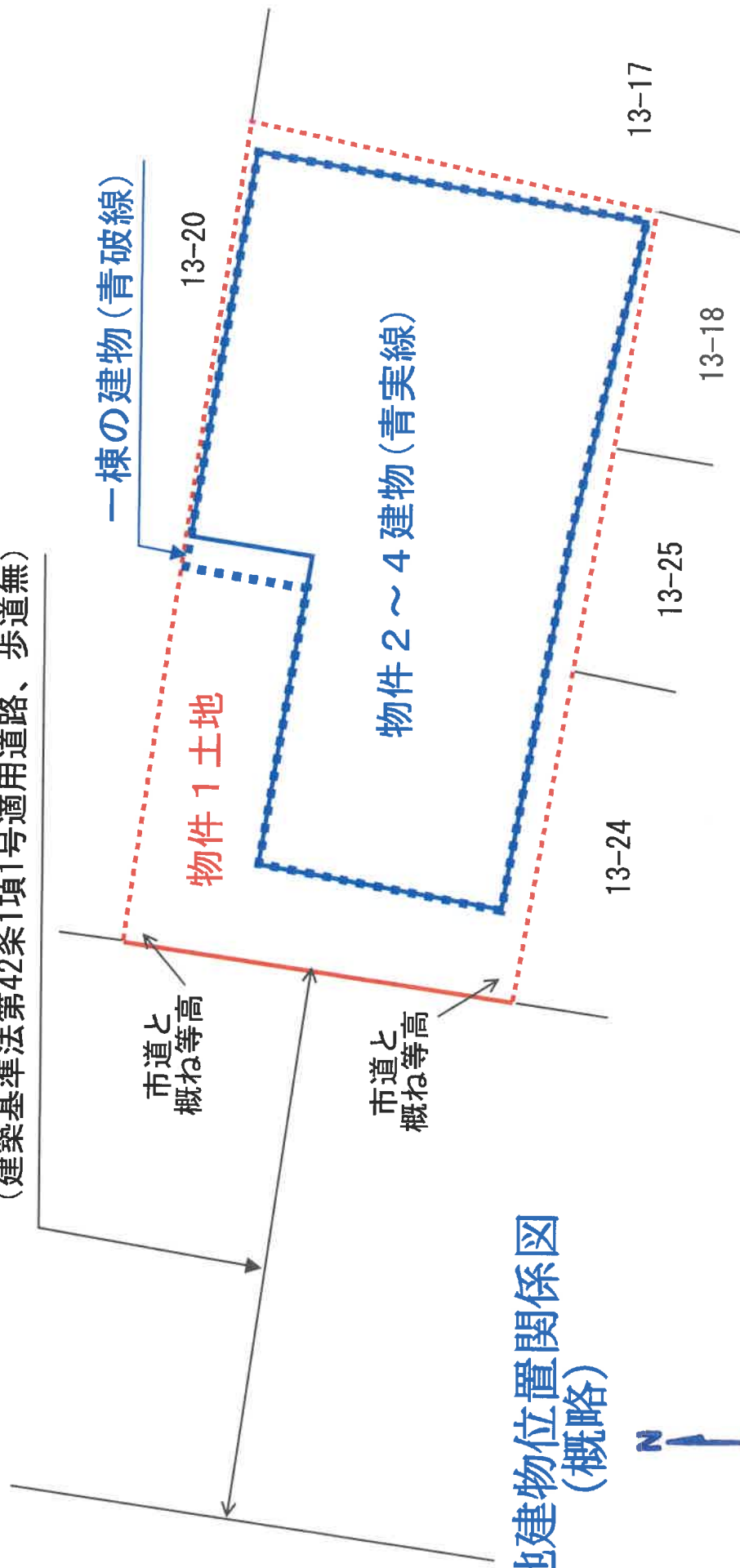
建物の存する部分 4 階

(附図 九号一四・五)

(香川県土地家屋調査士会用紙)

昭和44年3月16日登記
(平成)

幅員約11m舗装市道 丸亀町栗林線
(建築基準法第42条1項1号適用道路、歩道無)



土地建物位置関係図
(概略)

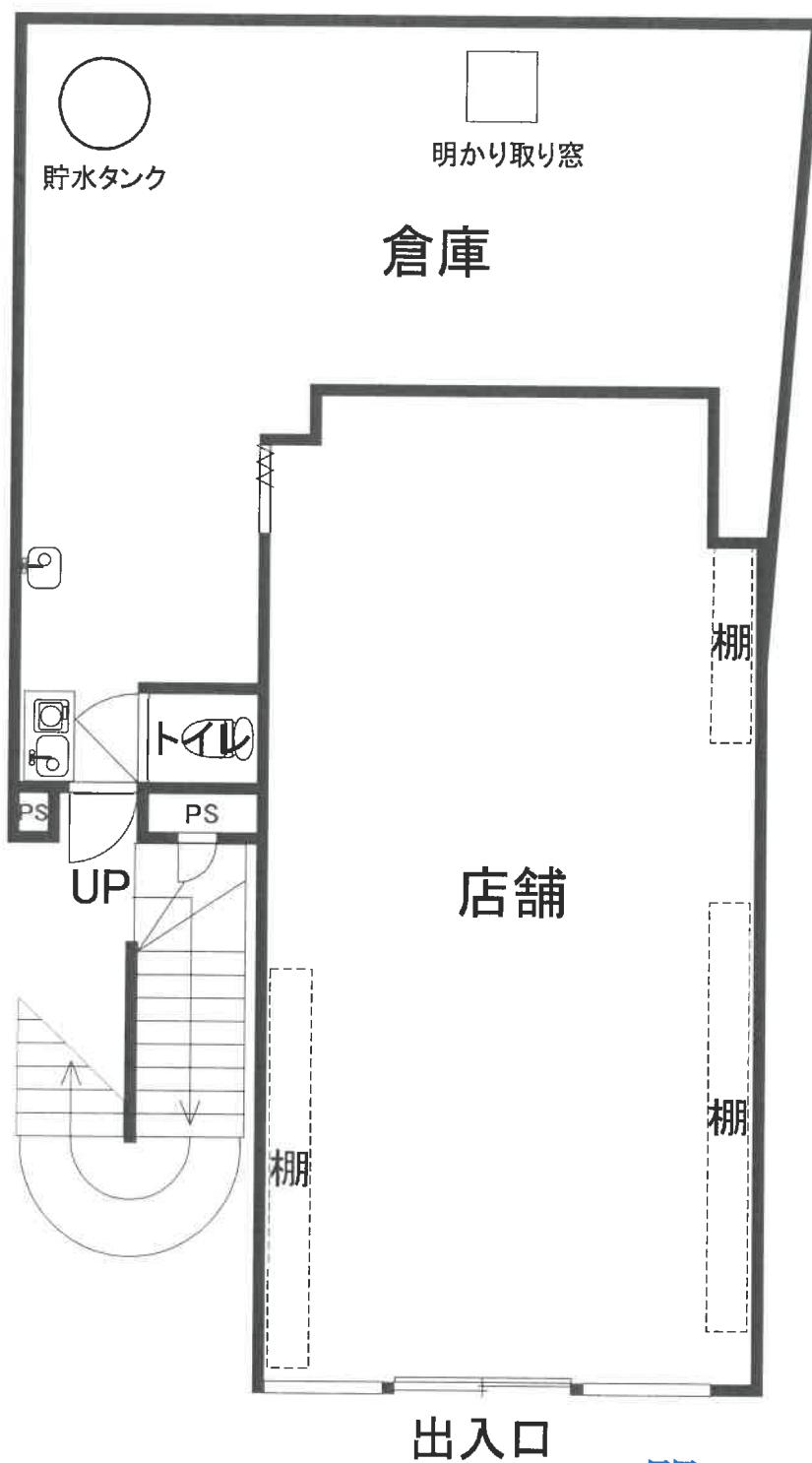
- ※1 概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。
- ※2 隣接地の地番は、公図に基づく記載である。
- ※3 赤破線は、隣接地との境界がやや不明確な部分を表す。

S≒1 : 125

物件 2 建物

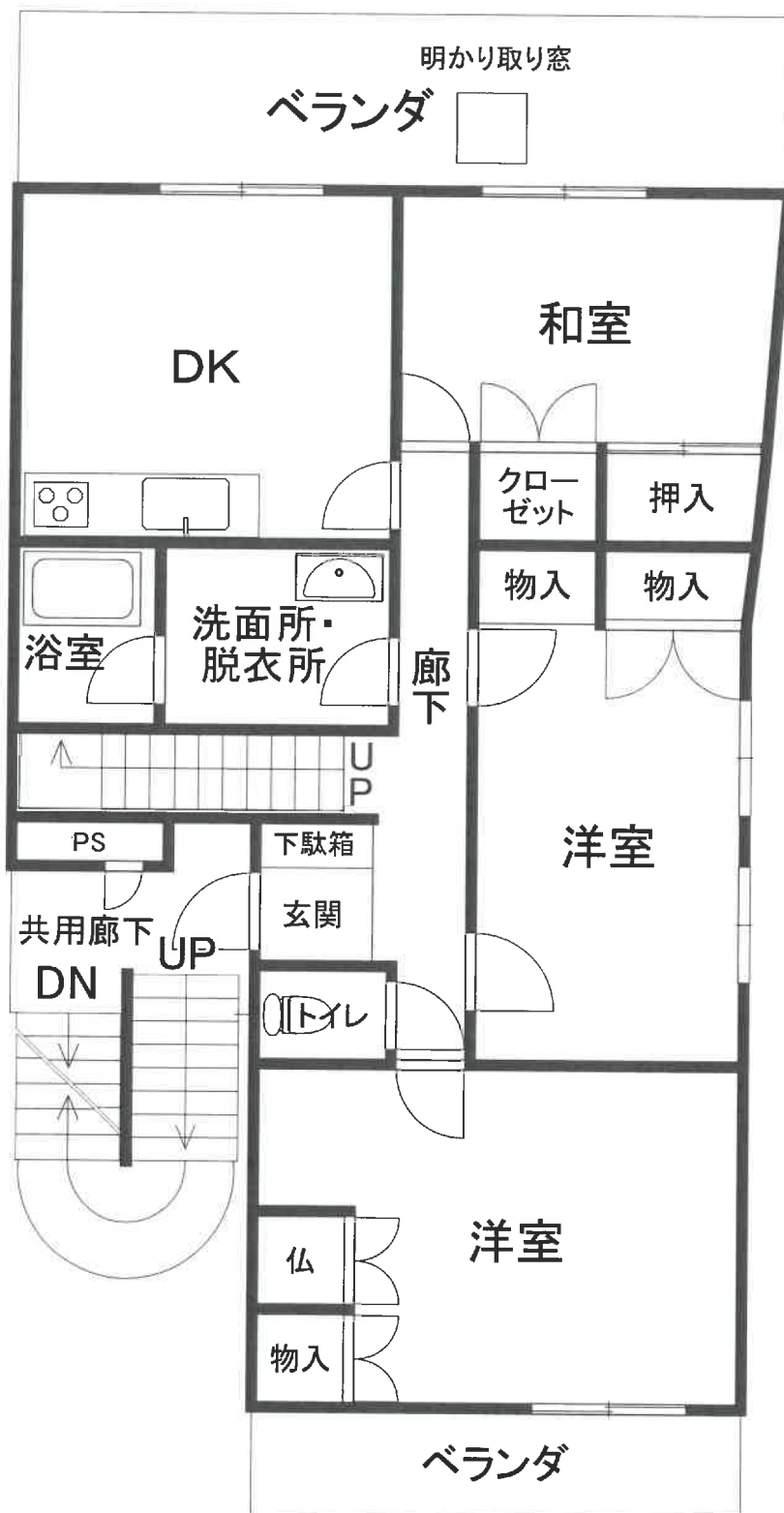
1階

(一棟の建物の
1階部分)



間 取 図

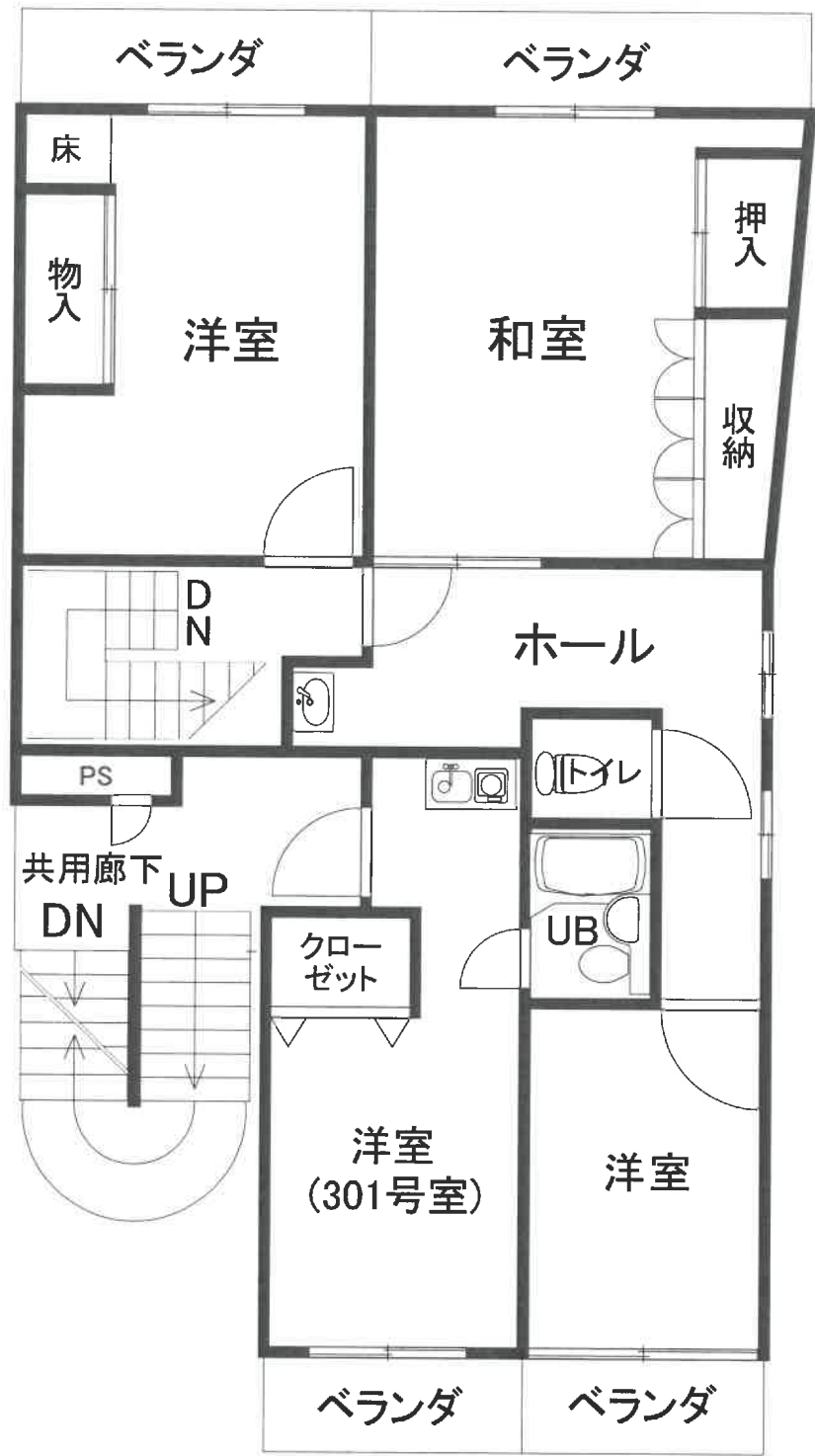




1階
(一棟の建物の2階部分)

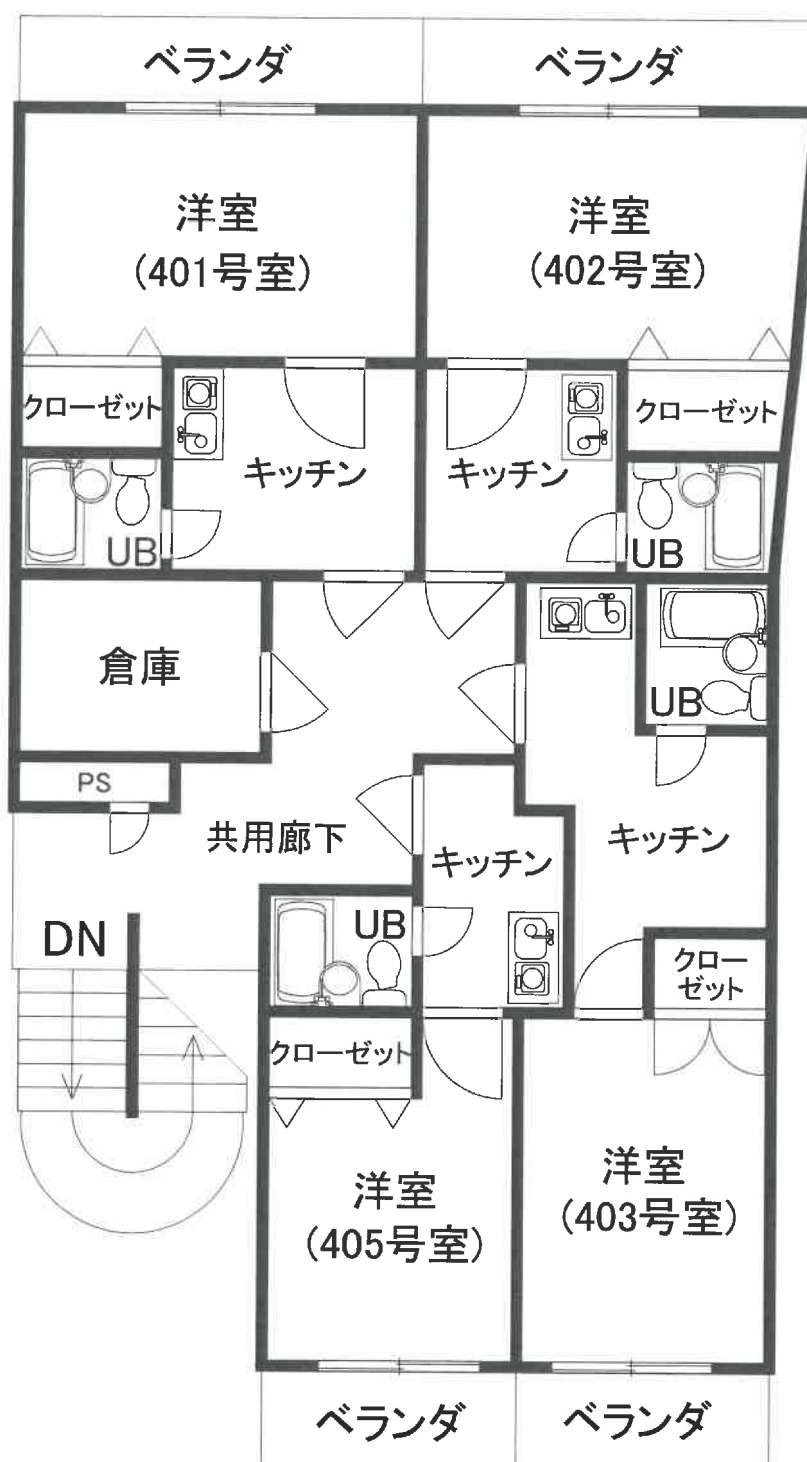
間 取 図





間 取 図





1階
(一棟の建物の4階部分)

間 取 図

