

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 井 本 浩 司

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, 2	970,000 776,000	一括	194,000	55,842	0
1	380,000				
2	590,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | さぬき市津田町鶴羽字岡ノ端 |
| | 地 番 | 1 7 8 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 1 6 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さぬき市津田町鶴羽字岡ノ端 1 7 8 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 7 8 5 番 |
| | 種 類 | 居宅、倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3 5 . 2 2 平方メートル
2 階 1 6 0 . 4 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 3 3 6 平方メートル
2 階 1 6 0 . 4 4 平方メートル |

お 知 ら せ

● 本 件 の 売 却 基 準 価 額 は ， 再 売 却 に あ た っ て
民 事 執 行 規 則 3 0 条 の 3 第 1 項 に 基 づ き ， 執
行 裁 判 所 に よ っ て 当 初 の 売 却 基 準 価 額 か ら
変 更 さ れ た も の で あ る 。

● 高 松 地 方 裁 判 所 民 事 部 不 動 産 執 行 係

物 件 明 細 書

令和 7年 8月13日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 井 本 浩 司

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, 2】

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】

周辺の土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 | さぬき市津田町鶴羽字岡ノ端 |
| | 地 番 | 1 7 8 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 1 6 . 7 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | さぬき市津田町鶴羽字岡ノ端 1 7 8 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 7 8 5 番 |
| | 種 類 | 居宅、倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 3 5 . 2 2 平方メートル
2階 1 6 0 . 4 4 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|---|
| | 床 面 積 | 1階 約3 3 6 平方メートル
2階 1 6 0 . 4 4 平方メートル |
|--|-------|---|

令和7年(ケ)第24号
令和7年5月8日受理
令和7年5月29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 | さぬき市津田町鶴羽字岡ノ端 |
| | 地 番 | 1 7 8 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 1 6 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さぬき市津田町鶴羽字岡ノ端 1 7 8 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 7 8 5 番 |
| | 種 類 | 居宅、倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 3 5 . 2 2 平方メートル
2階 1 6 0 . 4 4 平方メートル |



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		香川県さぬき市津田町鶴羽 1 7 8 5 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 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 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） 年月日不詳であるが、1 階元の建物と増築部分との接続部分の南端の増築により 次のとおりとなっている（「建物間取図（概略）」参照） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1 階 約 3 3 6 m ² 2 階 1 6 0 . 4 4 m ²		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない { 種 類： ☐ ある { 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居宅兼倉庫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 { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある { 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 (債務者兼所有者)	1 私は本件物件1, 2土地建物の所有者です。 2 本件物件1, 2建物の元の部分(東側増築部分を除く範囲)で、元々は私達夫婦と子供達、そして妻の両親の大家族で暮らしていましたが、子供達の希望もあって東側に増築して部屋を造りました。 現在は、私と息子の2人で東側の増築部分で暮らしています。元の部分の部屋は全く利用していません。 3 本件物件1, 2土地建物には、色々な問題点があります、それは次のとおりです。 ① 公共の上水道が引き込まれていないので、個人管の敷設のためには相当な費用が必要である。 ② 水道がないため、井戸を利用している。ただ、飲用には適していないので口にする水は知り合いのところから購入して使用している状態にある。 井戸はポンプで汲み上げているが、その維持管理が必要である。 ③ 浴室のボイラーが故障しているので、元の家の木を焼べる風呂の方を利用している状態にある。 ④ 物件2建物の北側中央部分の外側に小さな地蔵が存在している。当該地蔵は、昔(私が婿養子に入る前(60年以上前))に他人(子供)が家の中に勝手に入り込んで亡くなるということがあったことから祀ったものだということを聞いている。 ⑤ 私の妻が亡くなる前に「死んだら自分の遺骨の灰を家の四方に蒔いて欲しい。」と言っていたので、妻の死後そのことば通りに灰を蒔いている。 ⑥ 物件1土地北側の水路上に私がコンクリート床版を設置しているが、これは私のものなので利用してもらっては困る。 そのコンクリート床版付近は家と北側境界線との間が狭くなっているため車両の通行は困難だと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 さぬき市役所及び香川県長尾土木事務所での調査によると、本件土地は西側を水路を介して幅員約4mの農道(さぬき市所有、建築基準法上の道路ではない)に接道している。
本件土地西側の農道は建築基準法上の道路ではないため、建物を再築する際に、接道要件を充足するためには建築基準法43条第2項の許可案件となるとのことである。競売で買受希望の方は、接道要件について香川県長尾土木事務所に照会することが望ましい。
- 3 物件1土地の範囲は、全て判然としない。境界を明らかにするためには、官民及び民境界確定協議を実施する必要がある。14条1項地図は存在している。物件1土地所有者の現地での指示では、コンクリート境界標及びコンクリート擁壁(地面と水平状態)の一部が存在している。
物件2建物の南側の物件1土地には、Aが昔金魚を飼育していた時のコンクリート製の水槽の残骸が存在している。当該水槽は土地の定着物であると思料する。
- 4 物件2建物については、経年(西側の元の部分は築後約52年、増築部分については築後約26年又は約22年経過)劣化が見受けられ、特に元の部分は廃墟のような状態となっている。増築部分についても床は緩く踏み抜けそうな箇所が散見され、床、壁、天井及び出入口ドアに損傷箇所が散見される。また、壁及び扉にはAの息子が損壊したと指示された損傷箇所も複数見受けられた。更に、増築部分の2階南側東洋室は室内が全体的にタバコのヤニで変色している。
元の建物部分西側倉庫部分には、農業用機械、大型冷蔵庫及び農機具等が置かれている。また、建物西側の地中には、倉庫部分は元は牛舎であったことから、牛の糞尿を貯めておく槽が埋設されているとのことであった(現況上地表がコンクリートの状態になっている)。そのため、当該部分には大型車両が入り込むと危険であるとのことであった。
- 5 本件土地周辺の水利関係を掌握している担当者の陳述によると、「本件土地周辺の地域では、宅地に浄化槽を設置する時には人槽当たりいくらという基準で分担金をいただいておりますが、その後の浄化槽からの放流に関しての水路維持管理協力金のようなものはいただいていません。」とのことであった。
- 6 本件土地建物に関して、Aから「関係人の陳述」記載のとおり主張がある。
※ 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5月12日(月) 13:00-13:30	物件所在地	接道外観等調査
令和7年5月12日(月) 13:40-13:50	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5月13日(火) 15:00-15:10	長尾土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年5月13日(火) 15:20-15:40	法務局(寒川出張所)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年5月22日(木) 9:30-11:00	物件所在地	立入調査(所有者立会) 評価人同行
令和7年5月22日(木) 11:30-11:50	さぬき市役所	公法上の規制等調査
令和7年5月27日(火) 14:30-15:00	物件所在地	所有者から事情聴取
令和7年5月27日(火) 15:10-15:20	さぬき市津田町鶴羽 水利組合担当者宅	水利関係調査

(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。

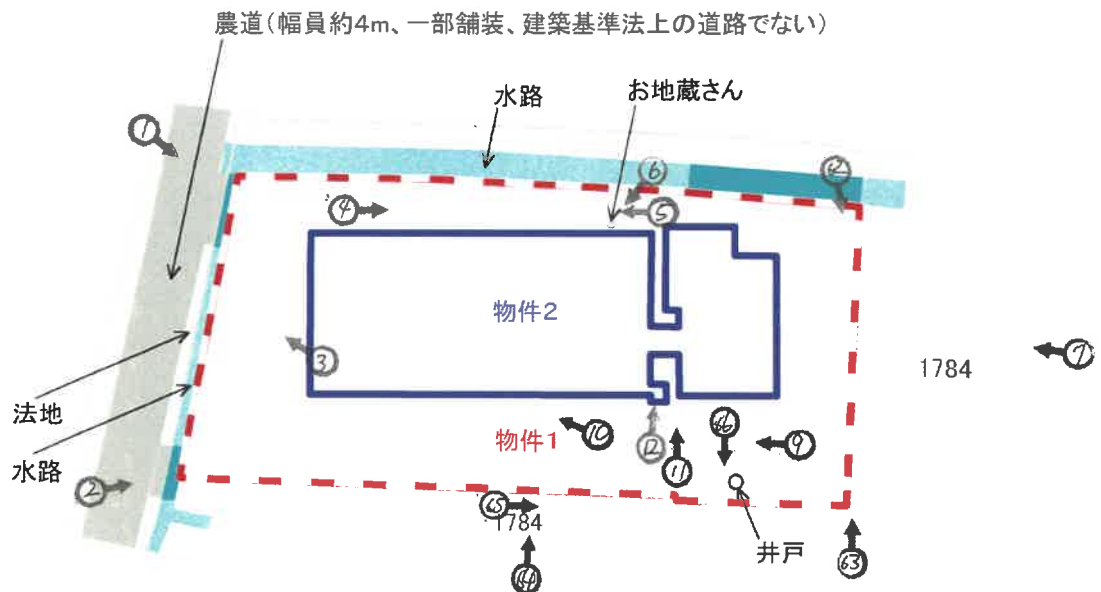
□ 令和 年 月 日

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(略図)

物件1・2



※本図は、略図であり実測に基づくものではないため
現況と相違する可能性があることに留意されたい。
隣接地の地番は公図に基づき記載したものである。

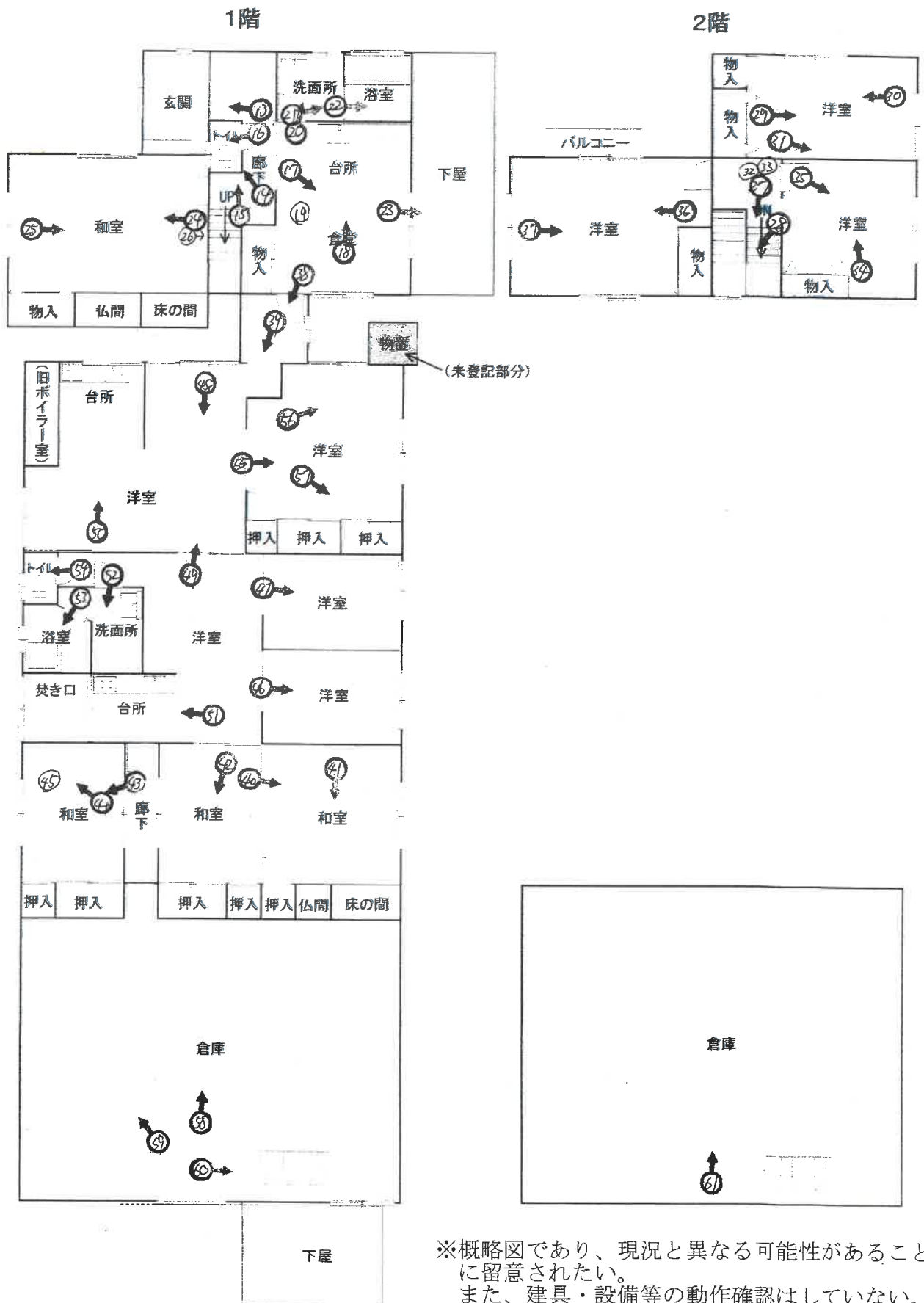
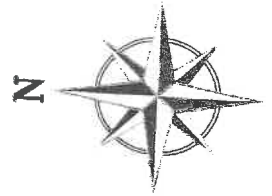
(S ≒ 1 / 500)

(6 枚目)

写真撮影位置・方向

建物間取図(概略)

物件2



※概略図であり、現況と異なる可能性があることに留意されたい。
また、建具・設備等の動作確認はしていない。

(7枚目)

写真撮影位置・方向

(S≒1/150)

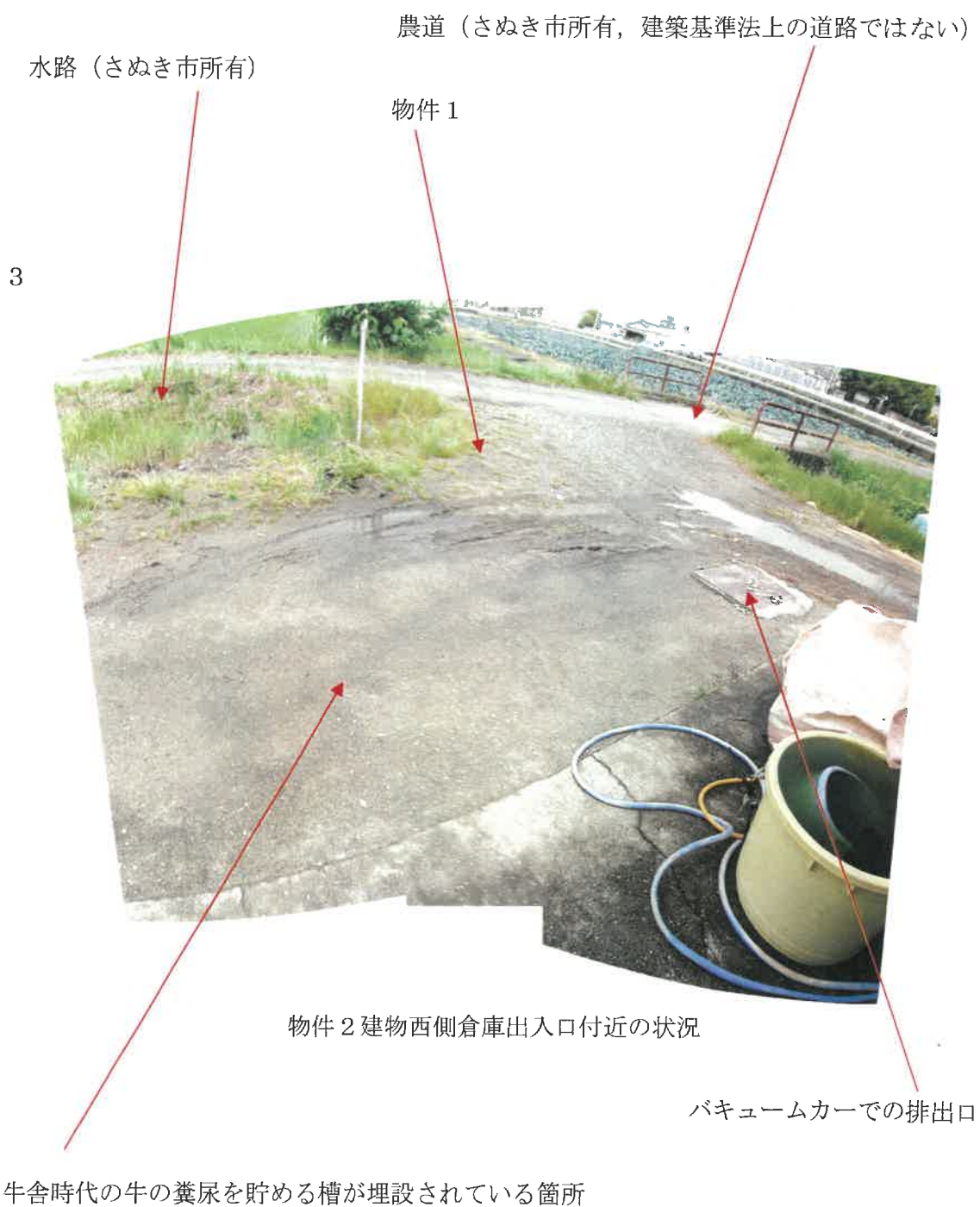
1

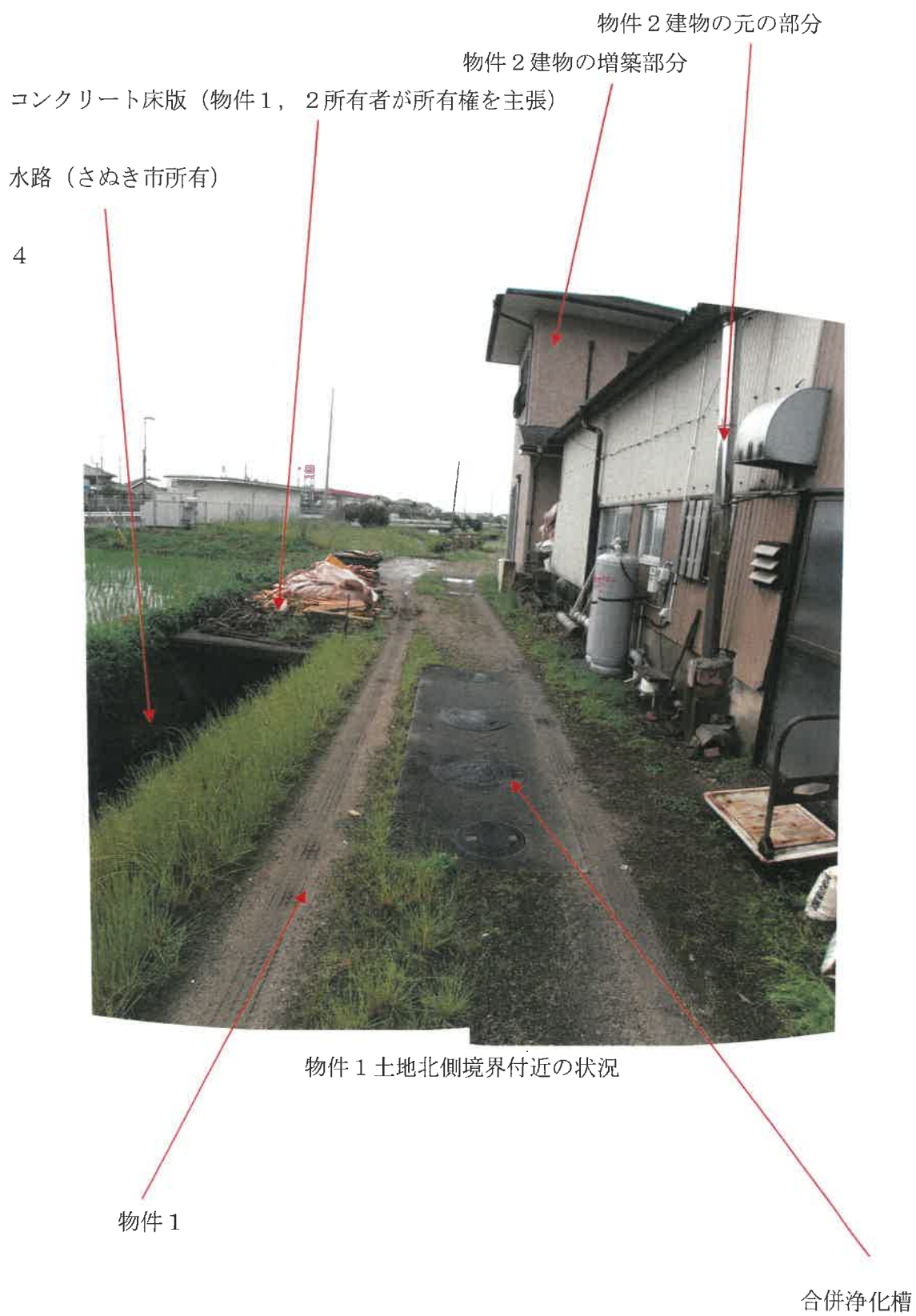


受命物件の状況

2







5



物件1 土地北側境界付近の状況

コンクリート床版 (物件1, 2所有者が所有権を主張)

小さな地蔵

6



物件2元の建物北側東寄り付近の小さな地蔵の状況

7



8



物件1 土地西側及び北側境界付近の状況

農道（さぬき市所有，建築基準法上の道路ではない）

目的外土地 1 7 8 4 番

物件 2 建物増築部分

物件 1

9



物件 2 建物南側の状況

物件 2 元の建物部分

1 0



物件 2 元の建物南側の状況

物件 2 建物の増築部分から元の部分への通路

1 1



物件 2 の元の建物南東角増築部分付近の状況

増築部分

1 2



物件 2 の元の建物南東角増築部分内部の状況

1 3



物件 2 建物の増築部分の 1 階玄関内の状況

1 4



物件 2 建物の増築部分 1 階玄関付近の壁の損傷箇所の状況

1 5



物件 2 建物の増築部分 1 階玄関付近の壁の損傷箇所の状況

1 6



物件 2 建物の増築部分 1 階玄関付近のトイレの状況

17



物件2建物の増築部分1階LDKの状況

18



物件2建物の増築部分1階LDKの状況

19



物件2建物の増築部分1階LDKの床のブカブカしている箇所の状況

20



物件2建物の増築部分1階洗面脱衣所の状況

2 1



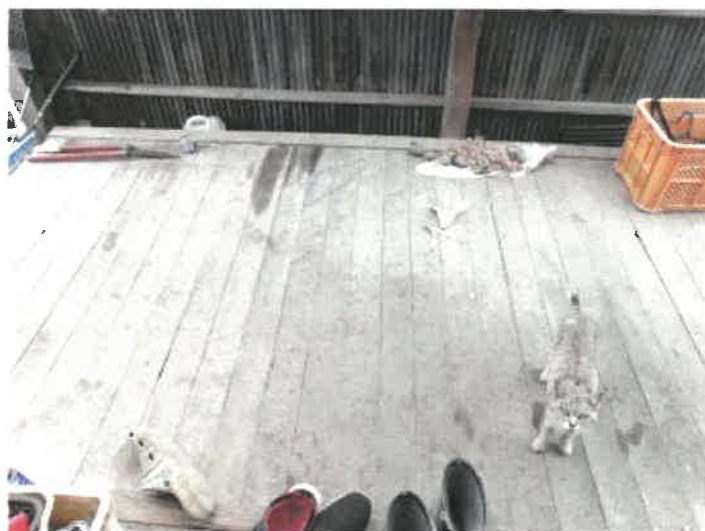
物件 2 建物の増築部分 1 階洗面脱衣所の床の損傷状況

2 2



物件 2 建物の増築部分 1 階浴室の状況

23



物件2建物の増築部分1階LDK南側の下屋付近の状況

2 4



物件 2 建物の増築部分 1 階北側和室の状況

2 5



物件 2 建物の増築部分 1 階北側和室の状況

2 6



物件 2 建物の増築部分 1 階北側和室南側壁の損傷の状況

27



物件2建物の増築部分の階段の状況

28



物件2建物の増築部分の階段付近壁の損傷状況

29



物件2建物の増築部分の2階南側東洋室の状況

30



物件2建物の増築部分の2階南側東洋室の状況

3 1



物件 2 建物の増築部分の 2 階南側東洋室壁のタバコのヤニ被害状況

3 2

床が擦れている



物件 2 建物の増築部分の 2 階南側東洋室出入口ドアが立て付けが悪い状況

3 3



物件 2 建物の増築部分の 2 階南側東洋室出入口ドアの損傷状況

3 4



物件 2 建物の増築部分の 2 階南側西洋室の状況

3 5



物件 2 建物の増築部分の 2 階南側西洋室の状況

3 6



物件 2 建物の増築部分の 2 階北側洋室の状況

3 7



物件 2 建物の増築部分の 2 階北側洋室の状況

38



物件2建物の増築部分から元の部分への通路の状況

39



物件2建物の増築部分から元の部分への通路の状況

4 0



物件 2 建物の元の部分の西端東西廊下南側 2 間南和室の状況

4 1



物件 2 建物の元の部分の西端東西廊下南側 2 間南和室の状況

4 2



物件 2 建物の元の部分の西端東西廊下南側 2 間北和室の状況

4 3



物件 2 建物の元の部分の西端東西廊下北側和室の状況

4 4



物件 2 建物の元の部分の西端東西廊下北側和室の状況

4 5



物件 2 建物の元の部分の西端東西廊下北側和室の天井の損傷状況

4 6



物件 2 建物の元の部分の南側中央付近西側洋室の状況

4 7



物件 2 建物の元の部分の南側中央付近東側洋室の状況

4 8



物件 2 建物の元の部分の中央付近の通路状の洋室の状況

4 9



物件 2 建物の元の部分の中央付近の通路状の洋室の状況

5 0



物件 2 建物の元の部分の北東側洋室（台所）付近の状況

5 1



物件 2 建物の元の部分の台所周りの状況

5 2



物件 2 建物の元の部分の北側中央付近洗面脱衣所の状況

5 3



物件 2 建物の元の部分の北側中央付近浴室の状況

54



物件2建物の元の部分の北側中央付近浴室東側トイレの状況

5 5



物件 2 建物の元の部分の南東角洋室の状況

5 6



物件 2 建物の元の部分の南東角洋室の天井の損傷状況

57



物件2 建物の元の部分の南東角洋室の天井の損傷状況

5 8



物件 2 建物西側倉庫内 1 階部分の状況

5 9



物件 2 建物西側倉庫内 1 階部分の状況

6 0



物件 2 建物西側倉庫内の階段の状況

6 1



物件 2 建物西側倉庫内 2 階部分の状況

6 2



物件 1 土地東側境界付近の状況

物件 1

目的外土地 1 7 8 4 番

6 3



物件 1 土地東側境界付近の状況

6 4



物件 1 土地南側境界線付近の状況

6 5



物件 1 土地南側境界線付近の状況

6 6



物件 1 土地南東側の井戸の状況



令和 7 年 (ケ) 第 24 号
令和 7 年 5 月 22 日 現地調査
令和 7 年 5 月 29 日 評価

高松地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宮 西 弘 道

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,380,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 540,000 円
物件2(建物)	金 840,000 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61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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	所在等	登記上	現況
1	所在地 地目積	さぬき市津田町鶴羽字岡ノ端 1785番 宅地 916.74m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	さぬき市津田町鶴羽字岡ノ端 1785番地 1785番 居宅、倉庫 軽量鉄骨木造スレート葺2階建 1階335.22m ² 2階160.44m ²	下記以外同左 1階約336m ²
番号	特記事項		
2	1階に未登記部分がある。		

第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

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	J R 高徳線「鶴羽」駅の南方約40m（直線距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	対象物件の存する地域は、国道11号と並行して走るJ R 高徳線の南側に位置する農地の中に農家等が点在する地域である。周辺は圃場整備された農地であり宅地開発等はほとんど見られない。	
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）	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	都 市 計 画 区 域（非線引） 指定なし 70% 200% — —
画 地 条 件	規 模 登記（916.74㎡）とほぼ同じ。 形 状 ほぼ台形 間口奥行 間口約21m、奥行約43～46m 地 勢 西側農道より約0.5m前後低い概ね平坦地である。	
接面道路の状況	西側：農道＊（幅員約4m、一部舗装）に水路・法地を介して接面する。 ＊当該農道（地番1816番、所有者：さぬき市）は建築基準法上の道路ではなく所謂「法外道路」であるため再建築等の際には建築基準法43条2項の許可等を必要とする（香川県長尾土木事務所）とのことである。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件2の敷地として利用されている。（現況調査報告書参照） 南側及び東側は農地、北側は水路を介して農地である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 公 共 下 水 道 ガ ス 配 管	なし（井戸を利用、現況調査報告書参照） なし なし
特 記 事 項	・ 物件1北西部に旧牛舎の糞尿タンクが地下に埋設されており、当該部分への大型車の進入は危険であるとのことである。 ・ 物件1北部中央付近にお地蔵さんがある。（現況調査報告書参照） ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し ・ 過去に土壤汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に相当する工場又は事業場の敷地であった事実は確認できなかった。本件においては、土壤汚染が存する可能性は低く、当該事項は対象不動産の価格形成要因から除外した。なお、土壤汚染の有無の詳細については、専門調査機関による調査を要する。	

2 建物の概況及び利用状況
(1) 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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和48年10月1日新築、平成11年6月20日増築、平成15年月日不詳増築 新築後約52年、増築後約26年・22年 ほぼ満了している
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨・木造 波スレート・スレート葺 波スレート、鋼板張、ボード張 ビニールクロス、化粧合板等 ビニールクロス、敷目張等 フローリング、タタミ、ジュウタン等 — —
床面積(現況)	1階部分には未登記部分があり、現況数量は約496.44㎡*。 *1階:約336㎡+2階:160.44㎡=約496.44㎡ (1階:登記335.22㎡+未登記部分約1㎡=約336㎡)	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2階建 居宅・倉庫 (別添のとおり)
品 等	やや劣る 西側部分は元は牛舎であったとのことである。	
保守管理の状態	劣る 経年による損耗等がみられるほか、損傷、汚れ等が大きい部分が多数ある。(現況調査報告書参照)	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	・ 建具、設備等の動作確認はしていない。 ・ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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、専門調査機関の分析調査を要する。	

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 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	11,600	0.42	916.74	0.50	2,233,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 さぬき（県）－1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,200\text{円}/\text{㎡} \times 98/100 \times 100/100 \times 100/188 \rightleftharpoons 11,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：－

◇地 域 格 差：100/188（街路条件＋25%、環境条件等＋50%、
 相乗積：100/125×100/150）

イ 個別格差：0.42（画地規模大－40%、水道等－30%、相乗積：0.60×0.70）

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：0.50（一部老朽建物等）

(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	127,000	約496.44	0.01	630,000

イ 現況延床面積：現況数量

ウ 現価率：経過年数、維持管理の状況等を考慮して、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、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	2,233,000	0.5	法定地上権	1,117,000

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	2,233,000	-1,117,000		0.8	0.6	540,000
2	630,000	+1,117,000	1.0	0.8	0.6	840,000
一括価格（合計）						1,380,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.80（旧牛舎であること等－20%）

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 [さぬき(県)－1]

所 在：さぬき市津田町津田字南上所820番4
価 格：22,200円/㎡
位 置：JR高徳線「讃岐津田」駅 南西方約800m(道路距離)
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：232㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東6m市道
用途指定等：都市計画区域(非線引)、建蔽率70%、容積率200%
地域 の 概 要：一般住宅、農地等が混在する郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 3,545,895円
物 件 2 1,330,201円
1,114,284円
476,905円

上記参考価格資料は、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(略図)
- 5 建物間取図(概略)

以 上

位置図 S = 1/10,000
さぬき市役所「白図」



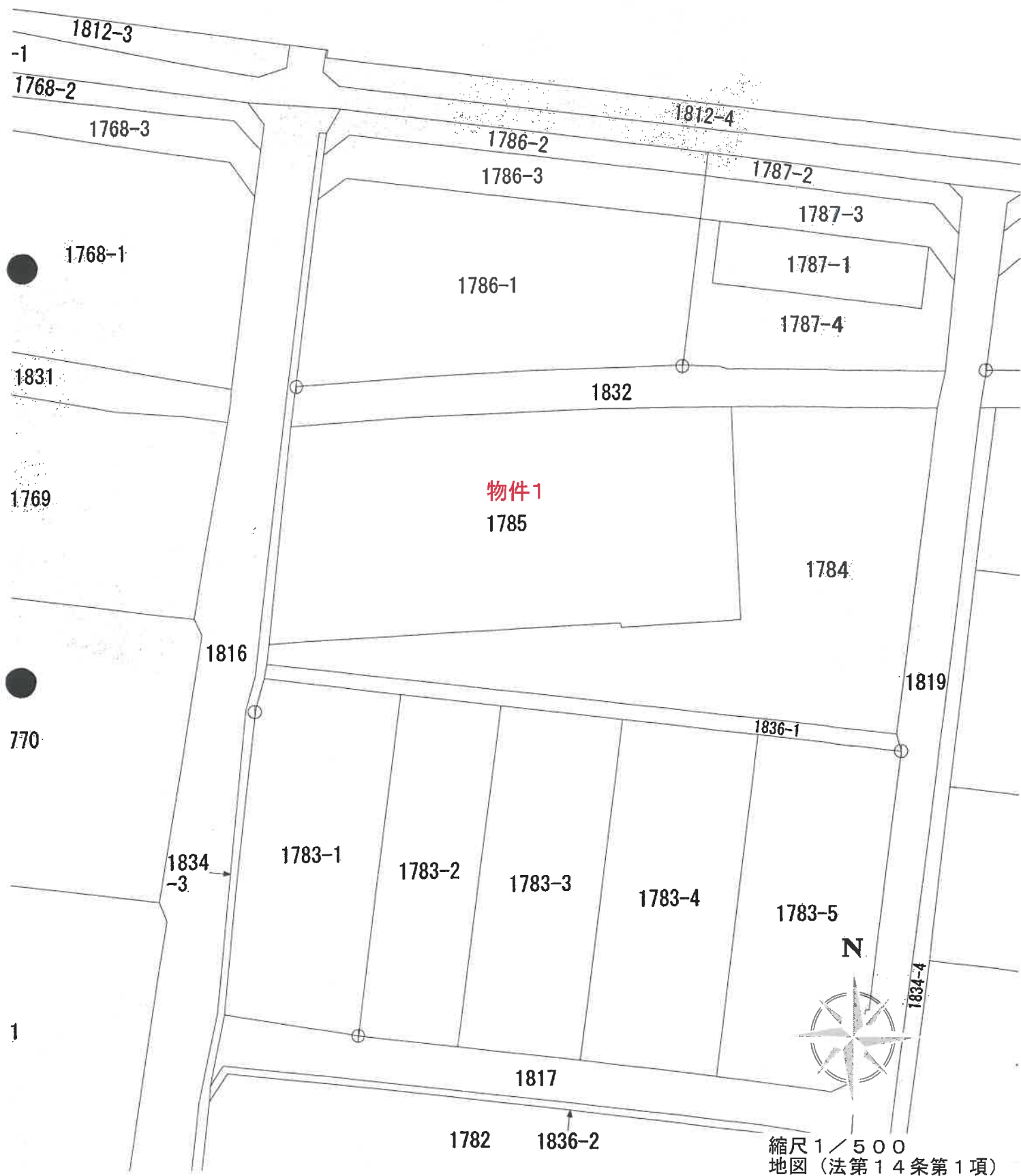
鷗部岬



[illegible]

公 図 写

地区外

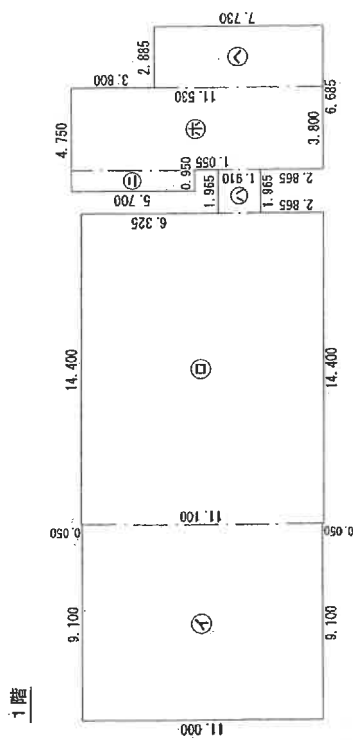


各階平面図

家屋番号 1785番

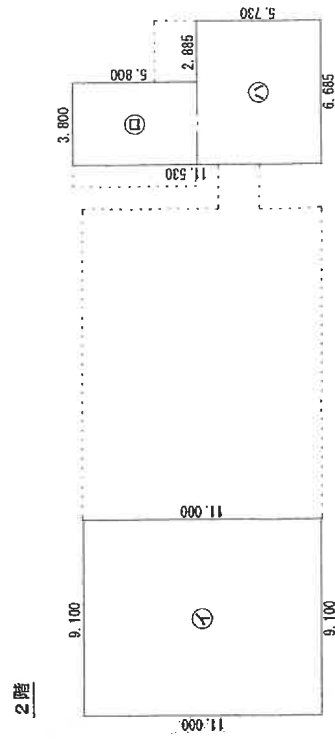
建物図面

建物の所在 さぬき市津田町鶴羽字岡ノ端1785番地



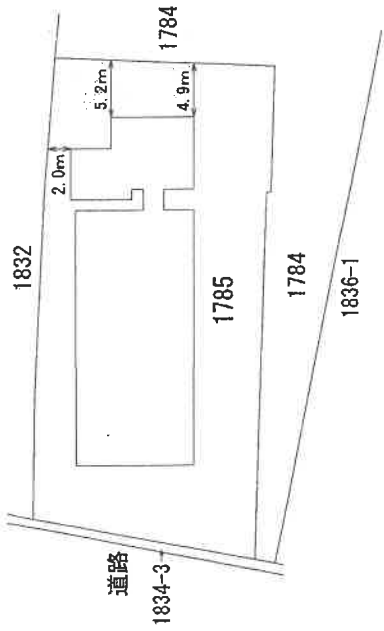
求積表

①	9.100 × 11.000 =	100.100000
②	14.400 × 11.000 =	158.400000
③	1.965 × 1.910 =	3.753150
④	0.950 × 5.700 =	5.415000
⑤	3.800 × 11.530 =	43.814000
⑥	2.885 × 7.730 =	22.301050
計		335.222000
床面積		335.22㎡



求積表

①	9.100 × 11.000 =	100.100000
②	14.400 × 11.000 =	158.400000
③	1.965 × 1.910 =	3.753150
④	0.950 × 5.700 =	5.415000
⑤	3.800 × 11.530 =	43.814000
⑥	2.885 × 7.730 =	22.301050
計		160.445050
床面積		160.44㎡



作成者

(令和6年12月27日作成)

縮尺 1/250

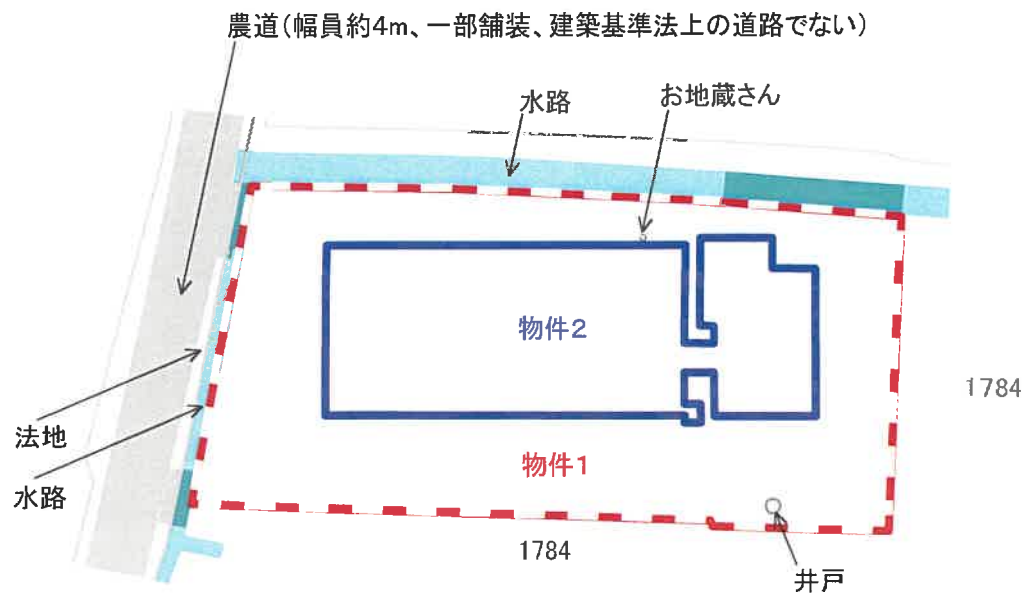
申請人

縮尺 1/500

(縮小図)

土地建物位置関係図(略図)

物件1・2



※本図は、略図であり実測に基づくものではないため
現況と相違する可能性があることに留意されたい。
隣接地の地番は公図に基づき記載したものである。

(S ≒ 1 / 500)

建物間取図(概略)

物件2

