

## 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 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 12 月 5 日 午前 8 時 30 分から<br>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<br>場 所 高松地方裁判所開札場                                                                         |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                    | 日 時 令和 8 年 1 月 7 日 午後 1 時 30 分<br>場 所 高松地方裁判所民事部不動産執行係                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                  | 令和 7 年 12 月 18 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 12 月 24 日 午後 4 時 00 分まで                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                              | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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。<br>※ 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 10, 11 | 2,190,000<br>1,752,000 | 一括       | 438,000    | 39,490   | 2,820    |
| 10     | 1,840,000              |          |            |          |          |
| 11     | 350,000                |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |    |   |   |               |
|----|---|---|---------------|
| 10 | 所 | 在 | 仲多度郡多度津町京町    |
|    | 地 | 番 | 甲 4 4 4 番 1 2 |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 208.26 平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 仲多度郡多度津町京町    |
|    | 地 | 番 | 甲 4 4 4 番 1 6 |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 39.66 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25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10, 11】

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10, 11】

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

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

- |    |   |   |               |
|----|---|---|---------------|
| 10 | 所 | 在 | 仲多度郡多度津町京町    |
|    | 地 | 番 | 甲 4 4 4 番 1 2 |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 208.26 平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 仲多度郡多度津町京町    |
|    | 地 | 番 | 甲 4 4 4 番 1 6 |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 39.66 平方メートル  |



令和7年(ケ)第29号  
令和7年5月20日受理  
令和7年6月16日提出



# 現況調査報告書

(物件10, 11)

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

- |    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
| 10 | 所 | 在 | 仲多度郡多度津町京町   |
|    | 地 | 番 | 甲444番12      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 208.26平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 仲多度郡多度津町京町   |
|    | 地 | 番 | 甲444番16      |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 39.66平方メートル  |



(土地用)

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示        | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 住居表示          | 仲多度郡多度津町京町甲444番地12, 444番地16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 土地            | 物件10, 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 現況地目          | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件10, 11) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 )<br><input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 )<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                          |  |  |
| 形状            | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                        |  |  |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し, 占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |  |  |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある    [                      地方裁判所                      支部    令和    年( )第    号<br>保管開始日    令和    年    月    日                                                                                                                                                                       |  |  |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 土地建物の位置関係     | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

( 2 枚目)

| 関係人の陳述等           |                                                                           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                     |
| ■A<br>(所有者)       | 1 私は物件10, 11土地の所有者です。<br>2 物件10, 11土地は更地として私が管理占有している状態です。他人に貸したりはしていません。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

## 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 多度津町役場及香川県中讃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、北西側を幅員約3m～約3.7mの多度津町道（建築基準法42条2項道路）に接道している。競売での買い受け希望の方は、本件土地は建築基準法の接道要件を充足するためにはセットバックの必要のあることに留意しなければならない。
- 3 物件10、11土地相互の境界について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境界については明らかである。縮尺なしの地図に準ずる図面は存在している。

現況で国土調査の際の測量ピンが存在していたことから、多度津町建設課地籍調査係に照会したところ、国土調査における地積測量図面の参考交付をしていただいた。その地積測量図によると、物件10土地は公簿面積から若干（10パーセント未満）の縄縮みが、物件11土地は公簿面積とおりのであることが、それぞれ窺われる。

※ 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21日(水)<br>11:30-11:45                                                                          | 物件所在地<br>(物件10, 11)                    | 接道外観等調査        |
| 令和7年5月21日(水)<br>12:00-12:30                                                                          | 物件所在地<br>(物件1～9)                       | 接道外観等調査        |
| 令和7年5月28日(水)<br>11:50-12:10                                                                          | 法務局(丸亀支局)                              | 公図公簿等閲覧等調査     |
| 令和7年5月28日(水)<br>12:20-12:30                                                                          | 丸亀市塩飽庁町<br>竈池法律事務所                     | 事情聴取<br>鍵の借り受け |
| 令和7年5月28日(水)<br>12:50-13:20                                                                          | 物件所在地<br>(物件10, 11)                    | 立入調査<br>評価人同行  |
| 令和7年5月28日(水)<br>13:40-15:30                                                                          | 物件所在地<br>(物件1～9)                       | 立入調査<br>評価人同行  |
| 令和7年5月28日(水)<br>15:45-16:00                                                                          | 多度津町役場                                 | 公法上の規制等調査      |
| 令和7年5月28日(水)<br>16:15-16:25                                                                          | 丸亀市塩飽庁町<br>竈池法律事務所                     | 事情聴取<br>鍵の返却   |
| 令和7年5月28日(水)<br>16:50-17:00                                                                          | 丸亀市飯山町川原<br>香川県広域水道企業団中讃<br>ブロック統括センター | 上水関係調査         |
| 令和7年6月11日(水)<br>11:40-12:00                                                                          | 多度津町役場                                 | 建設課地籍調査係から事情聴取 |
| 令和7年6月11日(水)<br>14:00-14:10                                                                          | 坂出市江尻町<br>香川県中讃土木事務所                   | 公法上の規制等調査      |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br>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 5月 28日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせて破産管財人から借り受けた鍵で解錠の上で建物内に立ち入った。

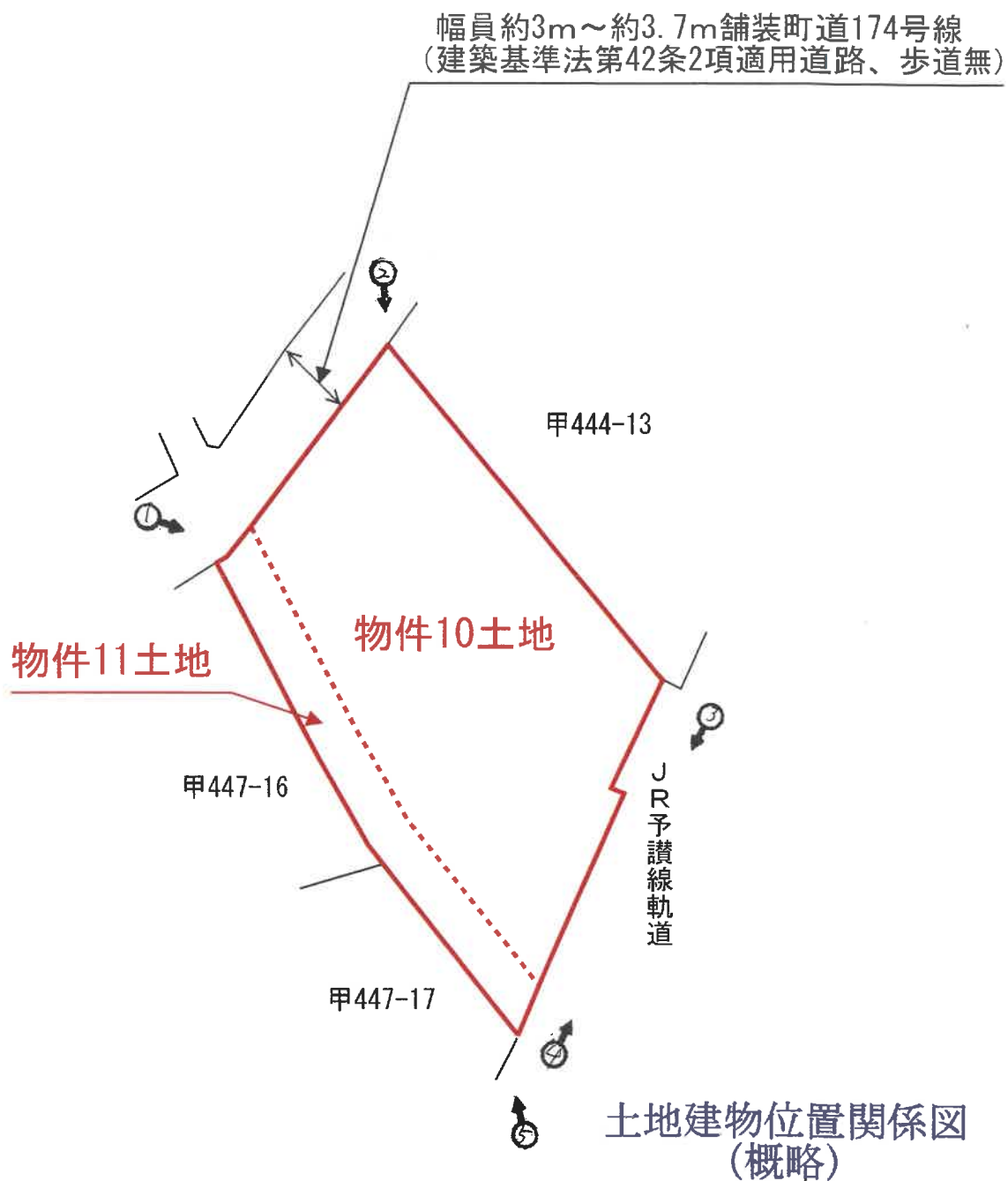
☐ 令和 年 月 日

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

- ※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 : 250



写真撮影位置・方向

(7 枚目)

1



受命物件の状況

2



物件10, 11土地北西側及び北東側境界付近の状況

3

物件 1 0, 1 1



物件 1 0, 1 1 土地南東側境界付近の状況

J R 予讃線軌道敷

4



物件 1 0, 1 1 土地南東側境界付近の状況

物件 1 0, 1 1

5



物件 1 0, 1 1 土地南東側及び南西側境界付近の状況

目的外土地甲 4 4 7 番 1 7

令和7年(ケ)第29号  
令和7年5月28日 現地調査  
令和7年6月16日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書  
(物件10、11)

評価人 不動産鑑定士

新 川 智 洋

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 3, 1 3 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 1 0 (土地)         | 金 2, 6 3 0, 0 0 0 円 |
| 物件 1 1 (土地)         | 金 5 0 0, 0 0 0 円    |

- 1 一括価格は、物件10及び11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10、11の内訳価格は更地価格である。

## 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。

－次頁へ－

### 第3 目的物件

| 番号      | 所 在 等                                | 登 記                                    | 現 況 |
|---------|--------------------------------------|----------------------------------------|-----|
| 1 0     | 所<br>地<br>地<br>地<br>在<br>番<br>目<br>積 | 仲多度郡多度津町京町<br>甲444番12<br>宅地<br>208.26㎡ | 同 左 |
| 1 1     | 所<br>地<br>地<br>地<br>在<br>番<br>目<br>積 | 仲多度郡多度津町京町<br>甲444番16<br>宅地<br>39.66㎡  | 同 左 |
| 特 記 事 項 |                                      |                                        |     |
| ・特になし   |                                      |                                        |     |

一次頁へー

第4 目的物件の位置・環境等  
土地の概況及び利用状況等（物件10及び11一体地）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 予讃線「多度津」駅の南西方約450m（直線距離）<br>（附属資料「位置図」参照）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                     |
| 付 近 の 状 況                                                       | 目的物件の存する近隣地域は、多度津町中心市街地より南方近郊の京町地区内、J R 予讃線「多度津」駅の南西方約450m付近（直線距離）に位置する。当該地域においては、幹線県道背後において、幅員狭隘である中に戸建住宅等が密集する住宅地域を形成している。当該地域においては、特段の地域要因の変化等は見受けられないため、今後もほぼ現況と同様なあり方で推移するものと予測する。                                                                                                                                                                                                                                     |                                                     |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 非線引都市計画区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>指定なし<br>特になし |
| 画 地 条 件                                                         | 一団の土地（物件10及び11 ※以下、一団の土地とする。）については、間口約10.9m、奥行約22m（最大）、規模247.92㎡（登記記載数量）のほぼ台形状の中間画地であり、地勢は概ね平坦である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                     |
| 接面道路の状況                                                         | 一団の土地の北西側で幅員約3m～約3.7m舗装町道（174号線、建築基準法第42条2項適用道路、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・連続性はやや劣る。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                     |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況<br>等                                         | 現況では、一団の土地は更地の状態にあり、現在は辺縁部に草が繁茂している。また、一団の土地としての隣接不動産の状況は、北東側は戸建住宅、北西側は市道を介し戸建住宅、南東側はJ R 予讃線軌道、南西側は戸建住宅等である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                     |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 引 込 可、ガ ス 配 管 引 込 可、下 水 道 引 込 可                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                     |
| 特 記 事 項                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・一団の土地の範囲について、法務局備付の公図（地図に準ずる図面）、住宅地図、航空写真、多度津町建設課地籍調査係の国土調査関連の資料等を参考にした現地調査等の結果、一団の土地としての周囲の土地との境界については、現況上明らかであるが、物件10及び11土地相互間の境界は判然としない〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。</li> <li>・上記国土調査関連の資料によれば、物件11土地は登記記載数量と同じだが、物件10土地は10%未満（約7%弱）の縄縮みが窺われる。</li> <li>・物件10土地の南東側一部が公図の記載とやや異なり、現況では目的物件内に凹んだ格好となっている。</li> <li>・物件10土地の前面道路種別・幅員等より、建物新築の際の建築確認取得にあたっては、セットバックの必要性が存する。</li> </ul> |                                                     |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 埋蔵文化財の有無に関しては、多度津町教育委員会事務局生涯学習課に確認した結果、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。</li> <li>・ 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。</li> </ul> |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

一次頁へー

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

更地価格（物件10及び11一体地）  
目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

| 番号  | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 地 積<br>(㎡) | 建付減価 | 更地価格<br>(円) |
|-----|-----------------|----------|------------|------|-------------|
|     | ア               | イ        | ウ          | エ    | ア×イ×ウ×エ     |
| 一体地 | 26,000          | 0.80     | 247.92     | —    | 5,157,000   |
| 10  | —               | —        | 208.26     | —    | ※4,332,000  |
| 11  | —               | —        | 39.66      | —    | ※825,000    |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 多度津(県)－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  
 $33,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/130 \div 26,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：街路条件＋8%、環境条件＋20%（相乗値）

イ 個別格差：形状▲2%、軌道隣接▲10%、縄縮みの可能性▲7%、セットバックの必要性▲3%  
（相乗値）

ウ 地 積：登記記載数量による。

エ 建付減価：必要なし

※各物件の更地価格は、一体地としての更地価格を登記記載数量にて面積按分し求めた。

物件10：5,157,000円×208.26㎡÷247.92㎡÷4,332,000円

物件11：5,157,000円×39.66㎡÷247.92㎡÷825,000円

一次頁へー

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格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 内訳価格及び一括価格

| 番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除及び<br>加算 (円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br><br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------------------------|
| 1 0       | 4,332,000           | —                                |                 | 1.0             | 0.6              | 2,630,000                       |
| 1 1       | 825,000             | —                                |                 | 1.0             | 0.6              | 500,000                         |
| 一括価格 (合計) |                     |                                  |                 |                 |                  | 3,130,000                       |

ウ 占有減価修正：現況等に鑑み、必要なしと判断した。

エ 市場性修正：特になし

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。

一次頁へー

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格〔多度津(県)－1〕

所 在：仲多度郡多度津町栄町2丁目4番1「栄町2－4－2」  
価 格：33,900円/㎡  
位 置：JR予讃線「多度津」駅の北方約400m（道路距離）  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：143㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：西側5.5m町道、北側道  
用途指定等：(都)1住居（建蔽率60%、容積率200%）  
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件10 …… 3,385,058円  
物件11 …… 644,633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
- 4 土地建物位置関係図（概略）

以 上

基準地：多度津(県)一1

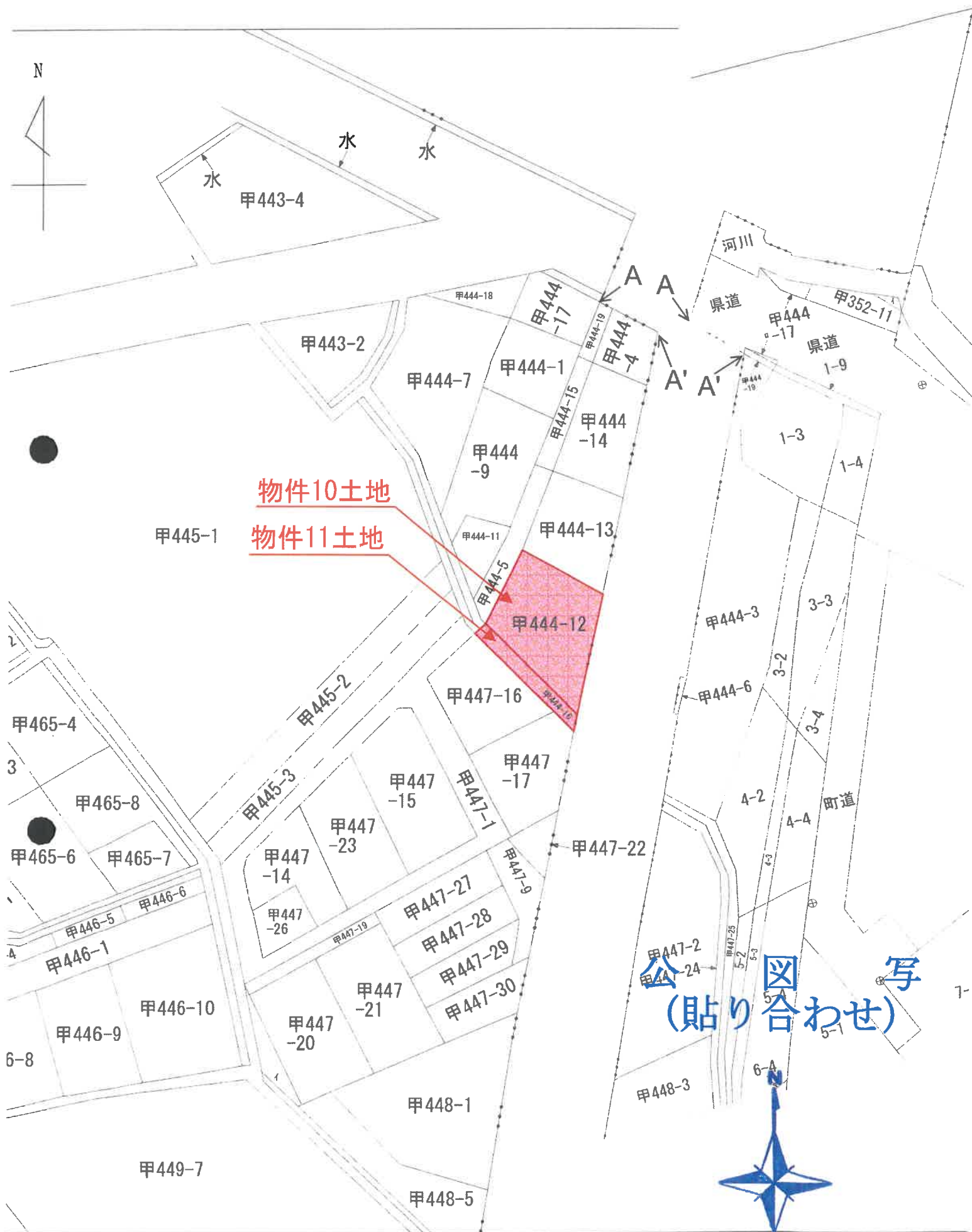
最寄駅

物件10、11

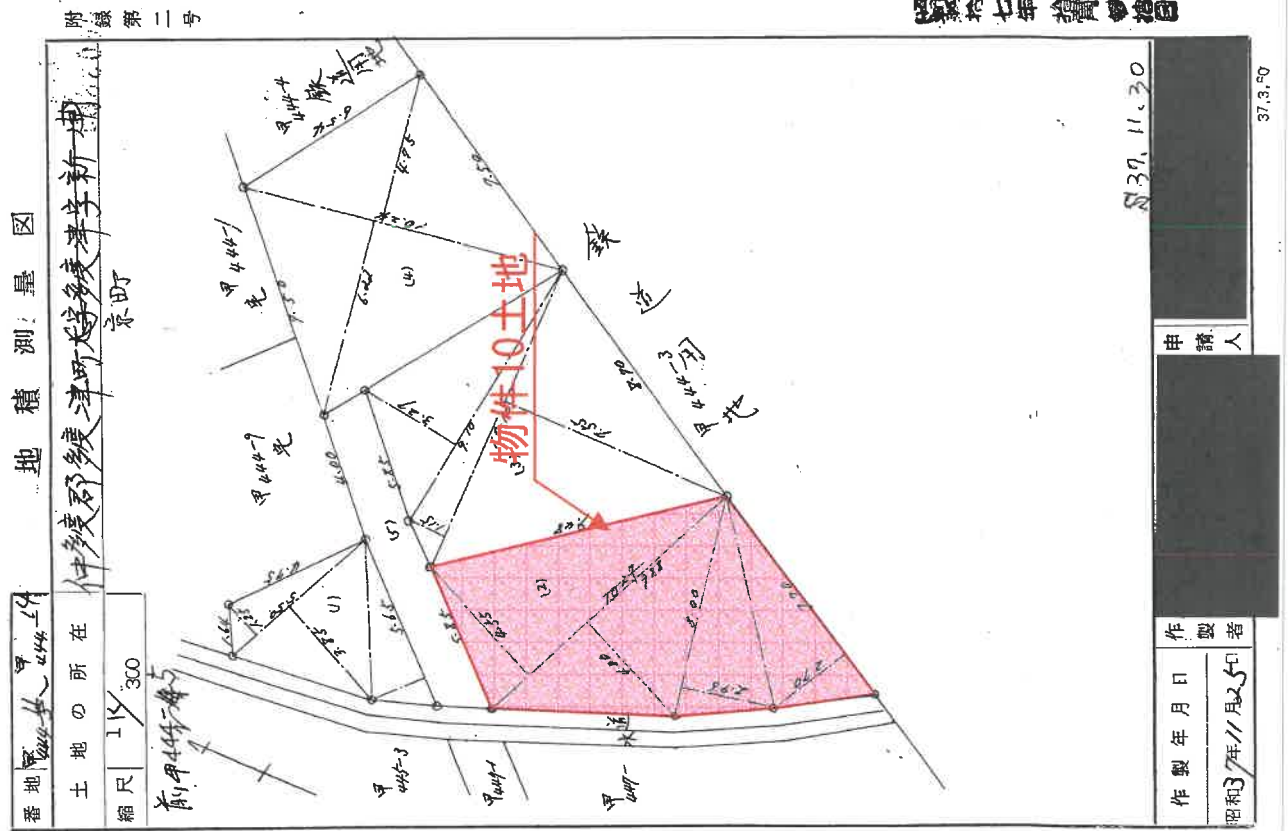
位置図



S ≒ 1:25,000



縮尺不明



高松土地家屋調査士会会員専用

|         |                                                                                                                                                                   |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0603890 |                                                                                                                                                                   |
| -11 (1) | $5.65 \times 1.80 = 10.17$<br>$5.50 \times 3.85 = 21.17$<br>$5.50 \times 1.25 = 6.87$<br>$\text{計 } 38.21$<br>$= \text{除 } 19.70$                                 |
| -12 (2) | $9.88 \times 4.55 = 44.95$<br>$9.88 \times 4.00 = 39.52$<br>$7.03 \times 2.96 = 20.80$<br>$7.70 \times 2.70 = 20.79$<br>$\text{計 } 126.06$<br>$= \text{除 } 63.03$ |
| -13 (3) | $9.10 \times 3.27 = 29.75$<br>$10.10 \times 1.15 = 11.61$<br>$10.10 \times 7.55 = 76.25$<br>$\text{計 } 117.61$<br>$= \text{除 } 58.80$                             |
| -14 (4) | $10.24 \times 6.22 = 63.69$<br>$10.24 \times 4.75 = 48.64$<br>$\text{計 } 112.33$<br>$= \text{除 } 56.16$                                                           |

登記年月日：昭和40年4月20日

|       |           |
|-------|-----------|
| 地番    | 甲444-16   |
| 土地の所在 | 千葉県市川市新小島 |
|       | 京町        |
|       | 0603892   |

地積測量図

|       |            |
|-------|------------|
| 製作年月日 | 昭和40年7月29日 |
| 製作者   | 上          |

物件11土地

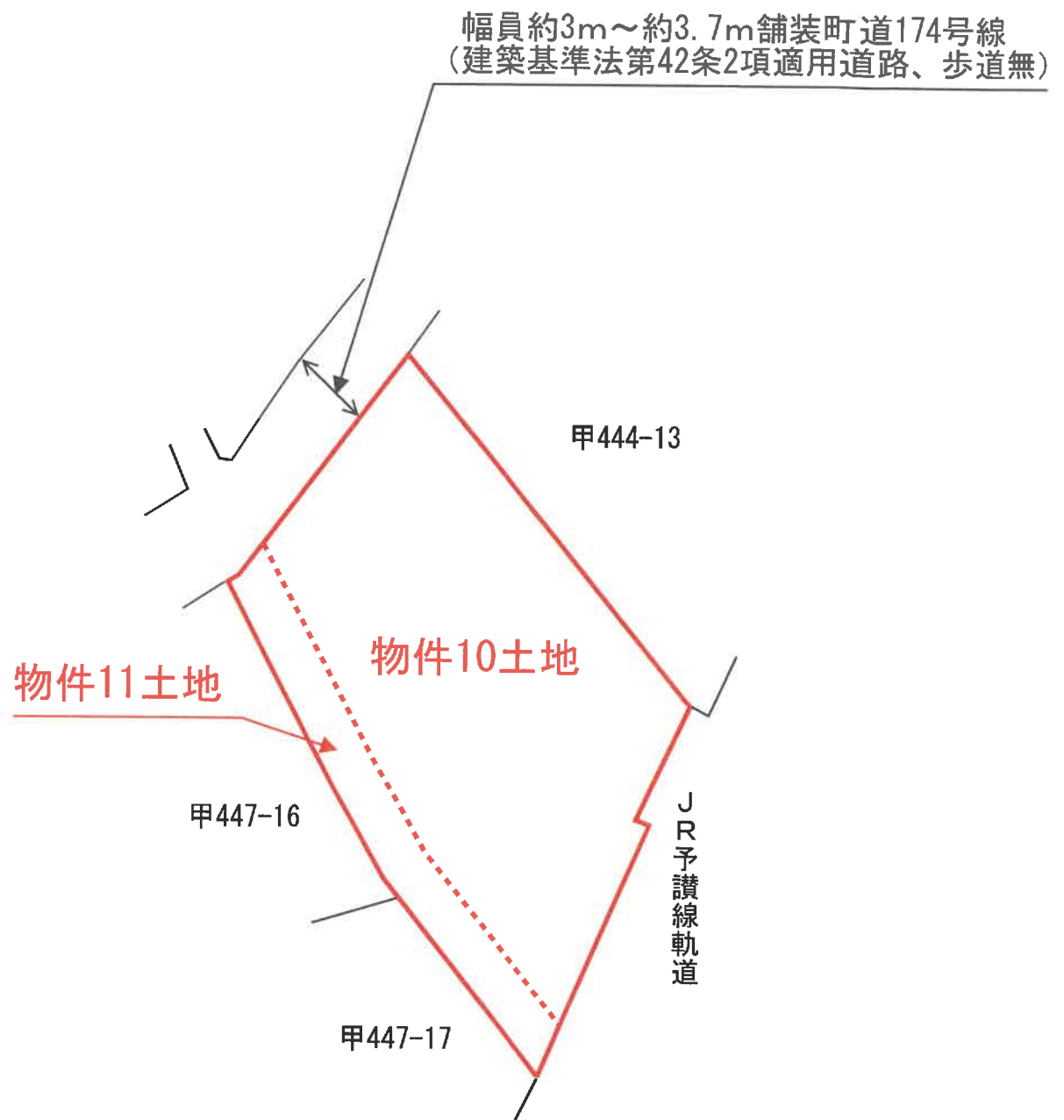


$$\begin{aligned} 12.5 \times 0.5 &= 6.0 \\ 12.5 \times 0.5 &= 6.0 \\ \hline 12.5 \end{aligned}$$

5240.4.20

縮尺 1/300

- ※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。



土地建物位置関係図  
(概略)



S ≒ 1 : 250