

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月21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 4月11日 午前 8時30分から 令和 7年 4月18日 午後 4時30分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 4月23日 午前10時00分 場 所 高松地方裁判所開札場 |
| 売却決定 期日 | 日 時 令和 7年 5月14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 4月24日 午前 9時00分から 令和 7年 4月30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 3月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 ※ 特別売却の買受申出の受付日時は, 上記特別売却実施期間の初日及び最終日の午前 9時00分から午後4時00分までです。 | |



| 物件番号 | 売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円) | 一括 売却 | 買受申出保証額 (円) | 令和6年度 | |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1, 2 | 1,050,000 840,000 | 一括 | 210,000 | 24,931 | 0 |
| 1 | 360,000 | | | | |
| 2 | 690,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

- 1 所 在 丸亀市飯山町西坂元字上板屋
地 番 1108番7
地 目 宅地
地 積 235.88平方メートル

- 2 所 在 丸亀市飯山町西坂元字上板屋1108番地7
家屋 番号 1108番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦・鋼板葺平家建
床 面 積 132.21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30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 1月 7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, 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

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 | 丸亀市飯山町西坂元字上板屋 |
| | 地 番 | 1108番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 235.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丸亀市飯山町西坂元字上板屋1108番地7 |
| | 家屋 番号 | 1108番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 132.21平方メートル |



令和6年(ケ)第15号
令和6年10月25日受理
令和6年11月15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 | 丸亀市飯山町西坂元字上板屋 |
| | 地 番 | 1108番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 235.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丸亀市飯山町西坂元字上板屋1108番地7 |
| | 家屋 番号 | 1108番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 132.21平方メートル |



| | | | |
|----------------|---|--|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | |
| 住居表示 | 丸亀市飯山町西坂元1108番地7 | | |
| 土 地 | 物件1 | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) | | |
| 形 状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(亡A相続財産) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積: | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(亡A相続財産) 上記の者が本建物を動産類を残置した空き家状態で管理占有している <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日 | | |
| 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 checked="" 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

| 関係人の陳述等 | |
|--------------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■B (亡A相続財産清算人 弁護士) | 1 私は本件土地建物の亡A相続財産清算人をしている弁護士です。 2 本件土地建物は、亡A相続財産の所有で、私が当該相続財産法人の清算人を務めています。ですから、私が管理占有している状態です。 3 本件土地建物は、Aさんが亡くなられた令和3年5月2日以降ずっと放置されたままの状態だと思われます。 |

(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2枚目記載のとおり認めた。
 - 2 丸亀市役所及び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、南側を幅員約6m～約7mの舗装道路（目的外土地1108番10及び農道（法定外公共物）により構成）：建築基準法上の道路ではない）に接道している。

丸亀市下水道課での調査では、「本件土地は公共下水道事業計画認可エリアに該当しています。当該エリア内では、建築基準法上水洗トイレの設置が義務づけられており、加えて污水管は公共下水道に連結されている必要があることとなっています。ただ、本件土地の東側の北方向の市道に下水道管は埋設されているものの本件土地への引き込みには距離があることと、最短で接続するとなると他人地を通ることになること等から、下水道管の宅内への引き込み工事には通常よりも費用が嵩むことになることに留意が必要だと思われます。」とのことであった。

香川県中讃土木事務所建築指導班での調査では、「本件土地に再築するためには、建築基準法上の道路に接道していないことから、建築基準法43条2項2号の許可が必要となるが、前面道路が個人所有地であることから、その者の承諾がとれることが前提条件となる。本件の場合、再築自体困難であることが想定される。」とのことであった。
 - 3 物件1土地の範囲は、現況上ほぼ明らかである。14条1項地図及び東側隣地（目的外土地1106番4）の地積測量図が存在している。
 - 4 物件2建物については、経年（築後約46年経過）劣化が認められ、放置期間が長いことから建物外観及び内部全体的に損傷箇所が散見される状態にある。現状の建物を修復して利用するためには相当な経費が必要であることが窺われる。

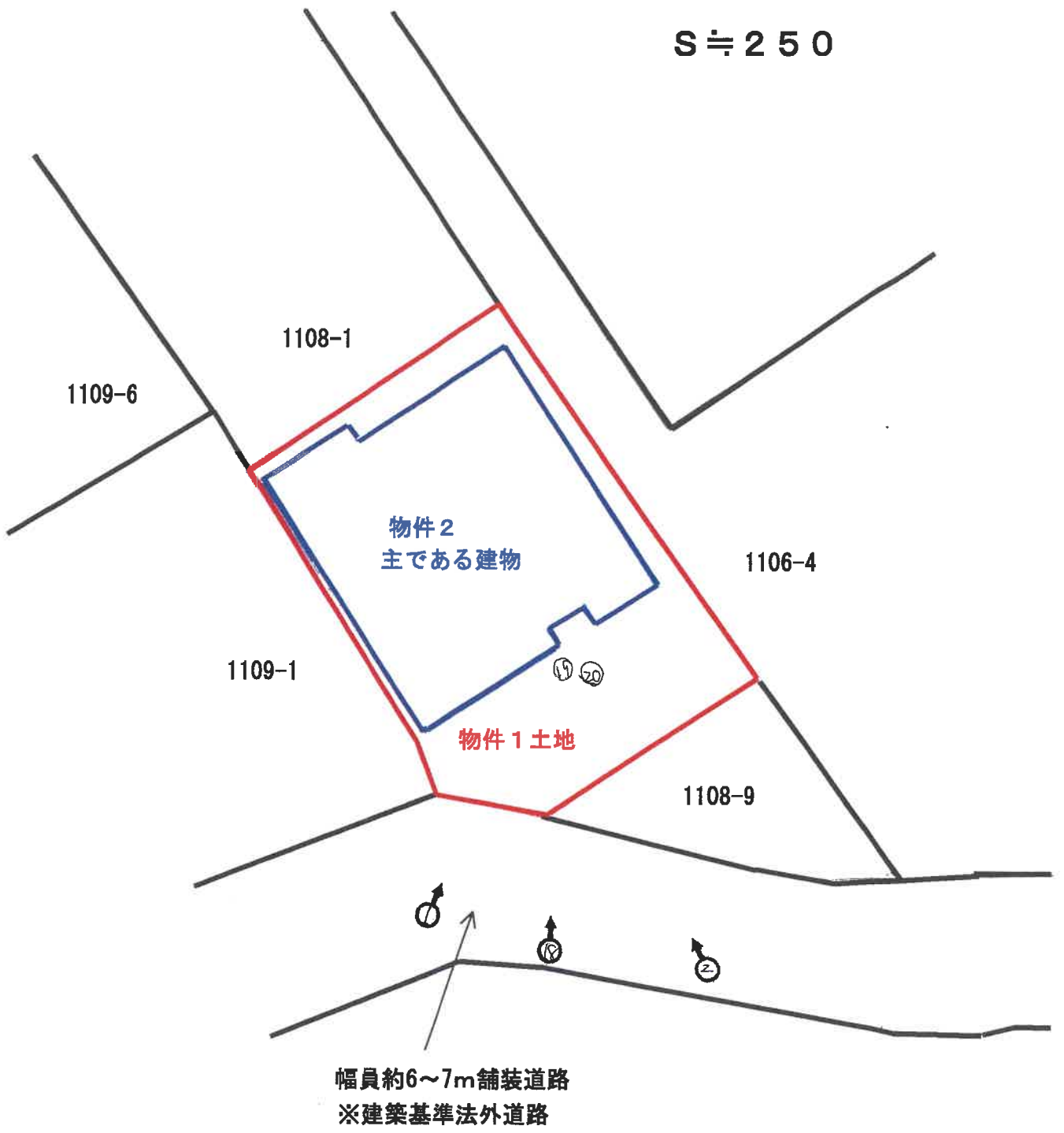
物件2建物内のトイレの写真撮影が抜かっているが、本建物のトイレは汲み取り式のものである。
 - 5 本件土地の上水道に関して、香川県広域水道企業団中讃ブロックセンターで収集した配管図を基に現地で止水栓等を調査したところ、本件土地への上水道の引込管は、北西側の市道に埋設されている企業団の本管から目的外土地（1106番4）を利用して引き込まれていることが窺われる。競売で買い受けられた方は、当該目的外土地所有者と協議する必要があることが窺われる。
- ※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2枚目記載のとおり報告する。

(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6年10月30日(水) 11:30-11:50 | 法務局(丸亀支局) | 公図公簿等閲覧等調査 |
| 令和6年10月30日(水) 12:00-12:30 | 丸亀市役所 | 公法上の規制等調査 |
| 令和6年10月30日(水) 13:00-13:20 | 物件所在地 | 接道外観等調査 |
| 令和6年10月30日(水) 13:40-13:50 | 丸亀市飯山町川原 香川県広域水道企業団中讃 ブロック統括センター | 上水関係調査 |
| 令和6年10月30日(水) 14:20-14:30 | 香川県中讃土木事務所 | 公法上の規制等調査 |
| 令和6年11月7日(木) 14:40-15:40 | 物件所在地 | 立入調査 評価人同行 |
| 令和年月日() :-: | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月 7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> | | |

(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）



(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。



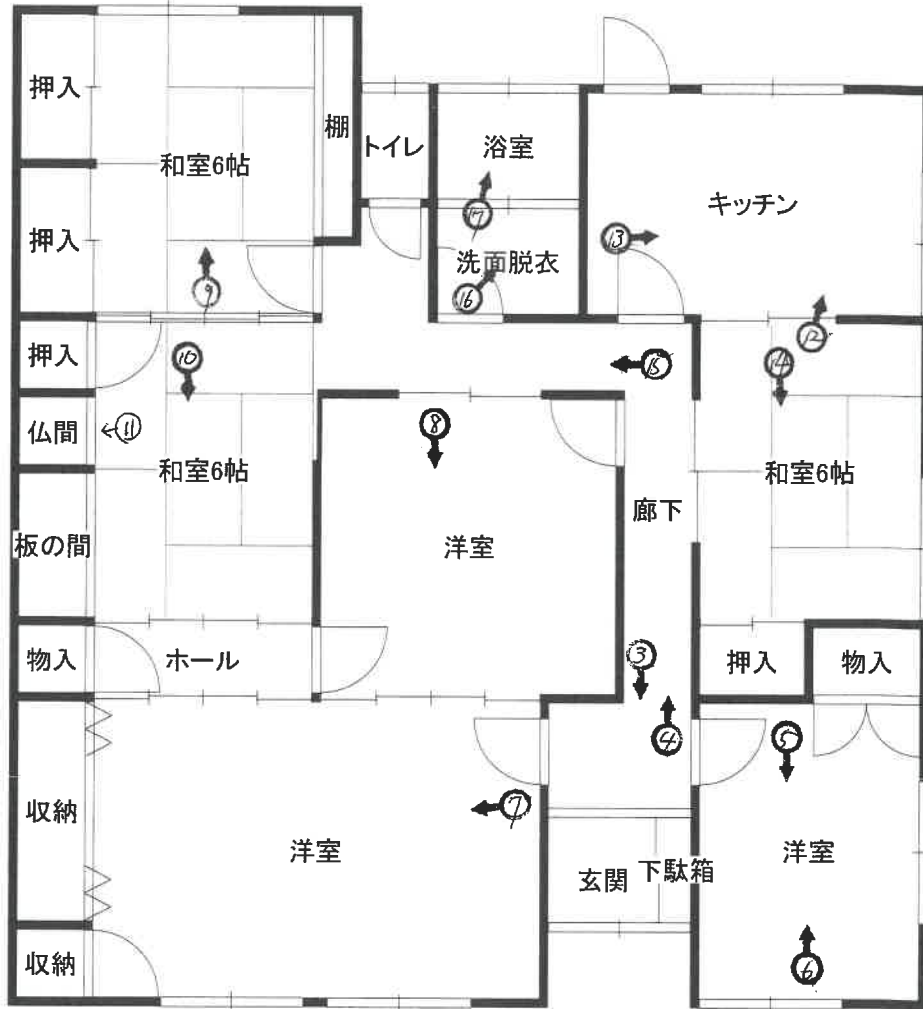
(6 枚目)

← 写真撮影位置・方向

建物間取図(概略)

物件 2
主である建物

1階



(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。

(7枚目)

←○
写真撮影位置・方向



1



受命物件の状況



物件1土地南東側の状況
舗装道路（目的外土地1108番10及び
農道（法定外公共物）で構成：建築基準法上の道路ではない）

3



物件 2 建物玄関内の状況

4



物件 2 建物玄関前廊下の状況

5



物件 2 建物玄関北東側洋室の状況

6



物件 2 建物玄関の北東側洋室の状況

7



物件2建物玄関の南西側洋室の状況

8



物件 2 建物中央の洋室の状況

9



物件 2 建物北西角和室の状況

10



物件2建物北西角から南へ2つ目の和室の状況

11



仏壇内に位牌等が存在していない状況

1 2



物件 2 建物キッチンの状況

1 3



物件 2 建物キッチンの状況

14



物件2建物キッチン南側和室の状況

15



物件2建物のキッチン前から南西側方向への廊下の状況

16



物件2建物洗面脱衣所の状況

17



物件2建物浴室の状況



物件2建物の屋根に設置されている太陽熱温水器の状況

19



物件2建物玄関前に放置されている軽四輪自動車の状況

20



物件2建物玄関前に放置されている軽四輪自動車の状況

令和6年(ケ)第15号
令和6年11月7日 現地調査
令和6年11月14日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
吉 馴 征 司

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1 の内訳価格は、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、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 地目 地積 | 丸亀市飯山町西坂元字上板屋 1108番7 宅地 235.88㎡ | 同左 |
| 2 | 所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 | 丸亀市飯山町西坂元字上板屋11 08番地7 1108番7 居宅 木造瓦・鋼板葺平家建 132.21㎡ | 同左 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | 特になし。 | | |

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（物件1）

| | | |
|--|---|--|
| 位置・交通 | 琴電琴平線「岡田」駅の北西方約4.1km（直線距離） コミュニティバス「樋の口」バス停の西方約700m（直線距離） （別添「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 受命物件の存する近隣地域は丸亀市中心部より南東方郊外の旧飯山町西坂元地区に位置し、周辺には農地も残る住宅地域を形成している。当該地域においては200㎡程度の敷地に2階建程度の住宅等としての使用を標準的使用とする。景気は回復しつつあるものの、郊外住宅地の需要は物価上昇、背後地人口の減少等により弱含みで地価は依然下落傾向で推移している。 | |
| 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 用途無指定地域 70% 200% — 特になし |
| 画地条件 | 面積 235.88㎡ 間口 約4m 奥行 約19m（最大） 形状 ほぼ整形 地勢 普通 | |
| 接面道路の状況 | 南側で現況幅員約6～7m舗装道路（建築基準法外道路。目的外土地1108番10及び農道により構成）とほぼ等高に接面する。系統・連続性は普通程度。 | |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等 | 物件2建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は北側住宅、西側住宅、東側住宅、南側上記道路を介して農地である。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 有 ガス配管 無 下水道 無 | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地の範囲は、現況上ほぼ明らかである。14条1項地図及び東側隣地（目的外土地1106番4）の地積測量図が存在している。 ・香川県中讃土木事務所建築指導班の調査では、「本件土地に再築するためには、建築基準法上の道路に接道していないことから、建築基準法43条2項2号の許可が必要となるが、前面道路が個人所有地であることから、その者の承諾がとれることが前提条件となる。本件の場合、再築自体困難であることが想定される。」とのことであった。 ・本件土地の上水道に関して、香川県広域水道企業団中讃ブロックセンターで収集した配管図を基に現地で止水栓等を調査したところ、本件土地への上水道の引込管は、北西側の市道に埋設されている企業団の本管から目的外土地（1106番4）を利用して引き込まれていることが窺われる。競売で買い受けられた方は、当該目的外土地所有者と協議する必要があることが窺われる。 | |

| | |
|---------|---|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none">• 土壌汚染については閉鎖登記簿、過去地図等による対象地の地歴調査、埋蔵文化財については丸亀市文化財保存活用課において周知の埋蔵文化財包蔵地の確認等を行ったが、特段の事項は確認されなかったため、これらの要因については考慮外として評価する。なお、土壌汚染の有無等の詳細は専門機関の調査を要する。• 当該物件の占有等の権利関係については現況調査報告書参照。 |
|---------|---|

— 以下次頁 —

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

| 区 分 | 主である建物 |
|-----------------|---|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載） 昭和54年3月8日新築 平成10年3月2日変更、増築 経過年数 約46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。 |
| 仕 様 | 構 造 木造 屋 根 瓦・鋼板葺 外 壁 モルタル吹付 内 壁 クロス貼り、じゅらく、板貼り等 天 井 クロス貼り、板貼り等 床 板貼り、タタミ、タイル等 設 備 電気、給排水等 その他 特になし |
| 床面積(現況) | 132.21㎡である。 |
| 現況用途等 | 階層 平家建 現況用途 居宅 間取り (添付間取図参照) |
| 品 等 | 中位 |
| 保守管理の状態 | 劣る。 |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書記載のとおり。 |
| そ の 他 | <ul style="list-style-type: none"> ・物件2建物については、経年（築後約46年経過）劣化が認められ、放置期間が長いことから建物外観及び内部全体的に損傷箇所が散見される状態にある。現状の建物を修復して利用するためには相当な経費が必要であることが窺われる。関係人の陳述によると「本件土地建物は、所有者が亡くなられた令和3年5月2日以降ずっと放置されたままの状態だと思われます。」とのことであった。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・当該物件の占有等の権利関係については現況調査報告書参照のこと。 ・対象建物については、吹付けアスベスト等が使用されている可能性は低いですが、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。 |

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 | 13,800 | 0.76 | 235.88 | 1.0 | 2,474,000 |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 丸亀 (県) -5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$18,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/132 \approx 13,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：……補正の必要はない。

◇地域格差：……街路条件 (幅員等) ▲3%、交通接近条件 (駅距離等) +5%、環境条件 (居住環境等) +30% (相乗値)

イ 個別格差：……間口狭小▲5%、街路条件 (建築基準法上の道路に面していない) ▲20% (相乗値)

ウ 地積：……登記数量による。

エ 建付減価：……必要なし

(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、消費税の課税等を考慮した標準的な建築費を比準し、住宅設備の状況等をも勘案して求め、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 | 165,000 | 132.21 | 0.05 | 1,091,000 |

ウ 現価率：現況等より、経済的耐用年数を満了していると判断し、現価率を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 (円) ア | 土地利用権等割合 イ | | 土地利用権等価格 (円) ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1 | 2,474,000 | 0.50 | 法定地上権 | 1,237,000 |

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 | 2,474,000 | -1,237,000 | | 0.7 | 0.6 | 520,000 |
| 2 | 1,091,000 | +1,237,000 | 1.0 | 0.7 | 0.6 | 980,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 1,500,000 |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：現状の建物を修復して利用するためには相当な経費が必要であることが窺われること、接面道路より建物の再建築には制約がある可能性があること等による市場性の減退に鑑み▲30%の減価が妥当であると判断した。

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 丸亀（県）－5
所 在：丸亀市綾歌町岡田下字西新田156番1
価 格：18,300円/m²
位 置：琴電琴平線「岡田」駅の北方約1km（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：651m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側5m市道
用途指定等：（都）（70、200）
地 域 の 概 要：農家住宅等が散在する農地の多い住宅地域

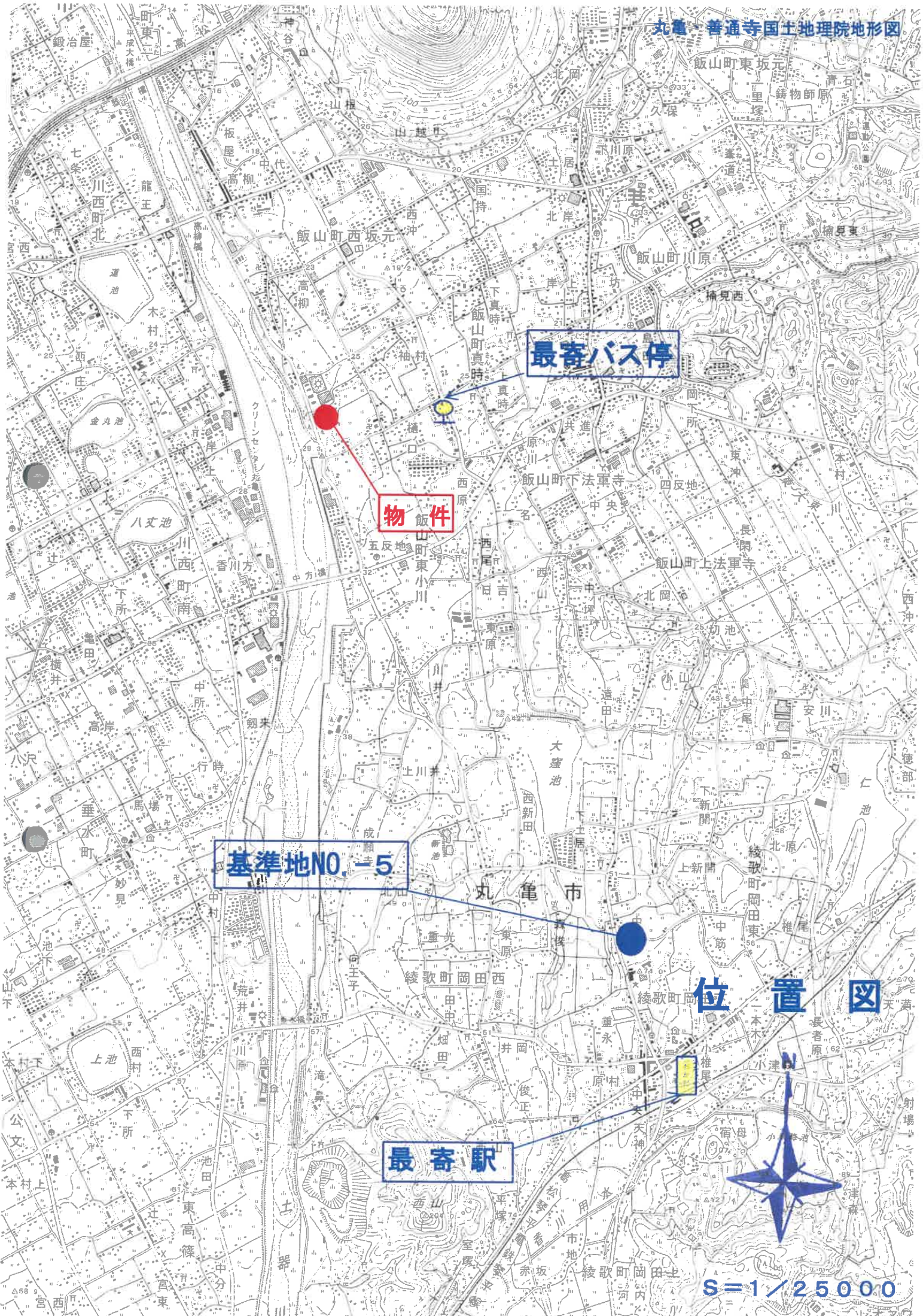
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1：1,756,300円
物件2：1,443,575円

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 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



最寄バス停

物件

基準地NO. 5

最寄駅

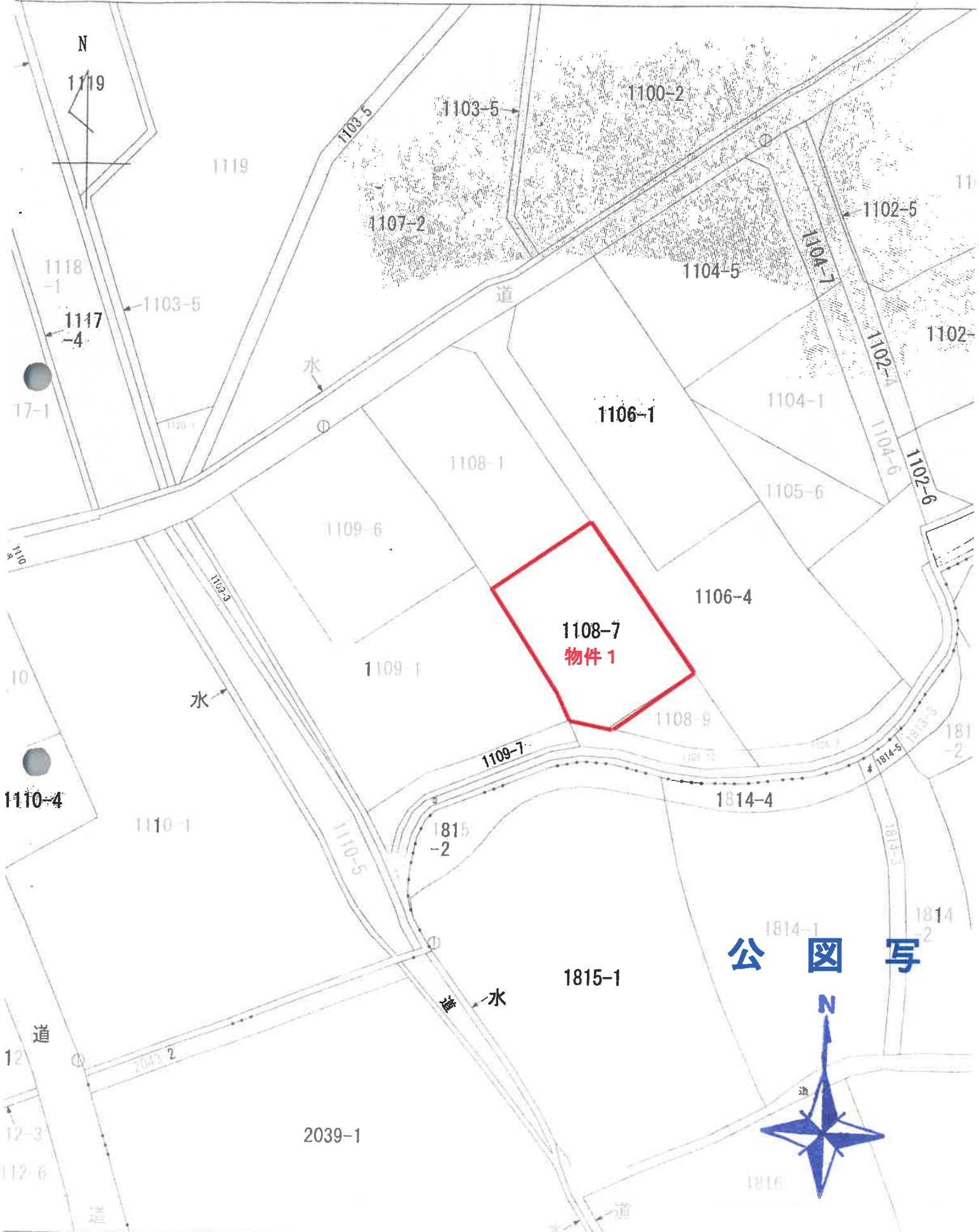
位置図

S=1/2500

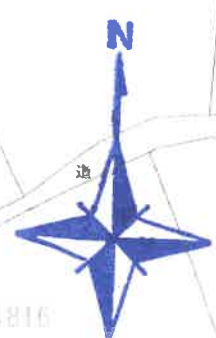
道路

座標値種

座標値種



公 図 写



登記年月日：平成20年8月11日

これは図面に記録されている内容を証明して量面である。
(高松法務局丸亀支局管轄)
令和6年11月6日 高松法務局

地積測量図

地番 1106-1-1

土地の所在 丸亀市高田町西元字上柳屋

| 境界・準拠点番号 | 不動産の種類 | 記号 | 筆跡 | 準拠点番号 | その他の境界点の記号 |
|---------------|-----------|----|----|-------|------------|
| 108, 113 | 境界プレート(1) | W | W | | P |
| 109, 110, 111 | 境界プレート(2) | W | W | | W |
| 112 | 境界プレート(3) | W | W | | N |
| 113 | 境界プレート(4) | W | W | | |

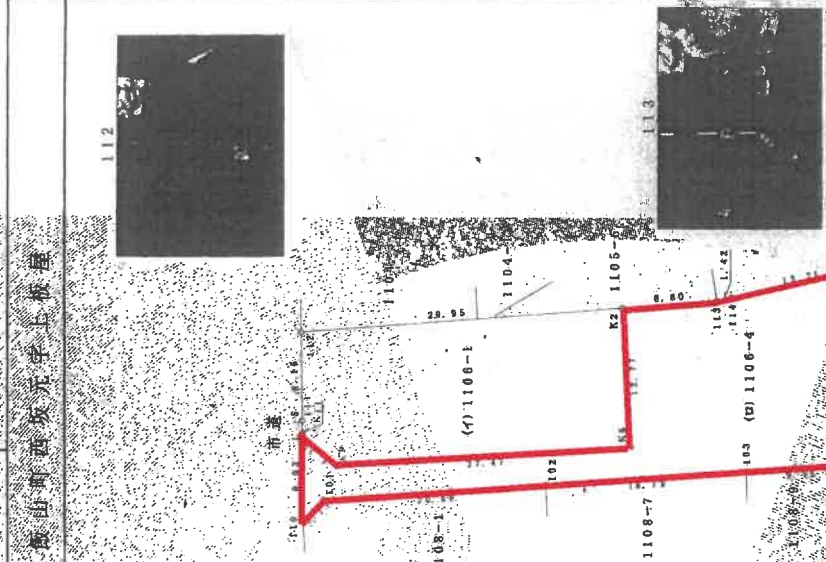
座標求積表 (任意座標)

| 地積点 | Xn | Yn | Xn+1 | Yn+1 | Xn-D | Yn | 距離 |
|----------|--------|-------|-----------|-------|------|----|----|
| K1 | -4.42 | -3.93 | 18.1509 | 4.39 | | | |
| K9 | -8.57 | -5.37 | 152.8558 | 27.47 | | | |
| K6 | -32.90 | 7.47 | -136.0594 | 12.77 | | | |
| K2 | -26.95 | 18.74 | 605.1952 | 28.95 | | | |
| 112 | -0.55 | 4.55 | 104.7005 | 8.16 | | | |
| 111 | -3.95 | -2.87 | 11.0982 | 1.15 | | | |
| 併面積 | | | | | | | |
| 377.9757 | | | | | | | |
| 地積 | | | | | | | |
| 377.97 | | | | | | | |

| 地積点 | Xn | Yn | Xn+1 | Yn+1 | Xn-D | Yn | 距離 |
|----------|--------|--------|-----------|-------|------|----|----|
| 110 | -7.69 | -11.26 | 47.7931 | 2.73 | | | |
| 101 | -8.66 | -8.71 | 168.0700 | 20.69 | | | |
| 102 | -26.99 | 0.91 | -31.7686 | 18.79 | | | |
| 103 | -43.61 | 9.67 | -246.7859 | 9.95 | | | |
| 109 | -52.41 | 14.32 | -127.3546 | 3.68 | | | |
| 108 | -52.50 | 18.01 | 0.8644 | 3.08 | | | |
| 107 | -52.36 | 21.09 | 26.6590 | 3.75 | | | |
| 106 | -51.24 | 24.67 | 59.8542 | 2.97 | | | |
| 105 | -49.93 | 27.35 | 123.8362 | 5.10 | | | |
| 104 | -46.71 | 31.31 | 440.9387 | 13.25 | | | |
| 114 | -35.65 | 23.72 | 284.6988 | 1.42 | | | |
| 113 | -34.70 | 22.87 | 203.5531 | 8.80 | | | |
| K2 | -26.95 | 18.71 | 33.6895 | 12.77 | | | |
| K6 | -32.90 | 7.47 | 136.0594 | 27.47 | | | |
| K9 | -8.57 | -5.37 | -152.8558 | 4.39 | | | |
| K11 | -4.42 | -3.93 | -3.4579 | 8.03 | | | |
| 併面積 | | | | | | | |
| 964.7938 | | | | | | | |
| 地積 | | | | | | | |
| 482.3969 | | | | | | | |
| 合計 | | | | | | | |
| 860.37 | | | | | | | |

準拠点の座標

| 準拠点番号 | X座標 | Y座標 | 境界線 |
|-------|----------|--------|--------|
| 112 | -0.550 | 4.552 | 境界線 |
| 113 | -34.704 | 22.866 | 境界線 |
| 108 | 104.700 | 8.162 | 境界プレート |
| 109 | 104.700 | 18.742 | 境界プレート |
| 110 | 47.793 | 2.732 | 境界線 |
| 111 | 11.098 | 1.152 | 境界線 |
| 114 | 284.699 | 1.422 | 境界線 |
| 113 | 203.553 | 8.802 | 境界線 |
| 112 | 136.060 | 27.472 | 境界線 |
| 108 | -152.856 | 4.392 | 境界線 |
| 109 | -3.458 | 8.032 | 境界線 |



東側隣地 (目的外土地)

縮尺 1/500

申請人

作成者

(香川県土地家屋調査士会相紙)

20.6.11

縮小版

(附録六号十四三)

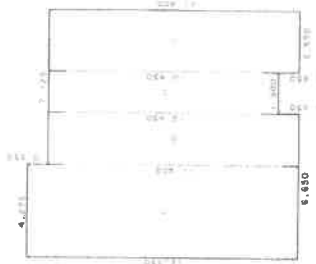
建 物 平 面 図

家屋番号 1108-7

建物の所在 綾野郡飯山町西坂元字上板屋1108-7
丸亀市

各 階 平 面 図

1253281



床 積 表

| | | | | | |
|-------|--------|---|-------|---|------------|
| 1 | 2.350 | X | 4.275 | = | 52.796250 |
| 2 | 11.400 | X | 2.375 | = | 27.075000 |
| 3 | 10.450 | X | 1.900 | = | 19.855000 |
| 4 | 11.400 | X | 2.850 | = | 32.490000 |
| 合 計 | | | | | 132.216250 |
| 床 面 積 | | | | | 132.21 ㎡ |



作製者

縮尺 1/250

申請人

2010年4月1日登記

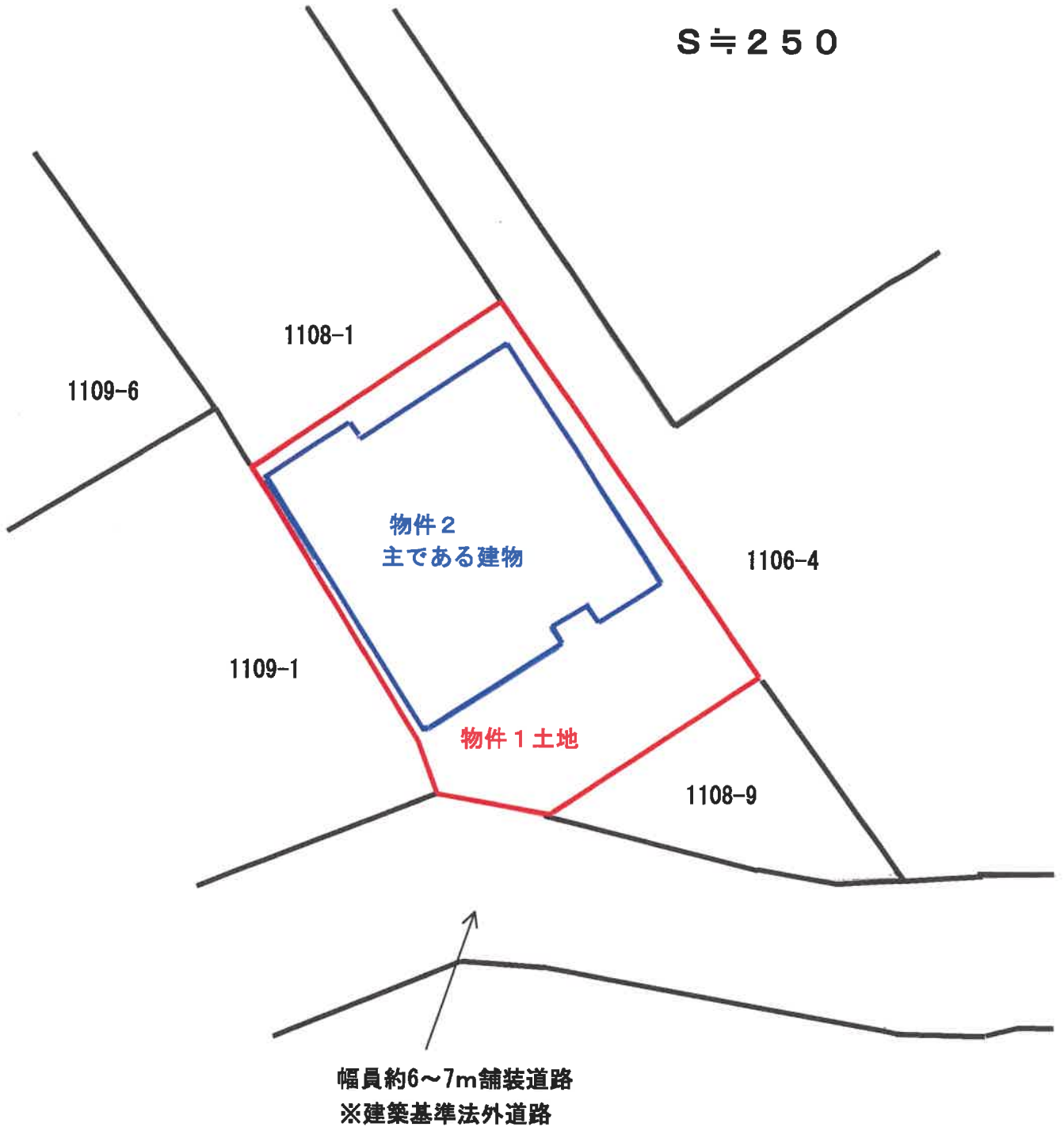
縮尺 1/500

(香川県土地家屋調査士会用品)

縮小版

土地建物位置関係図（概略）

S ≒ 250



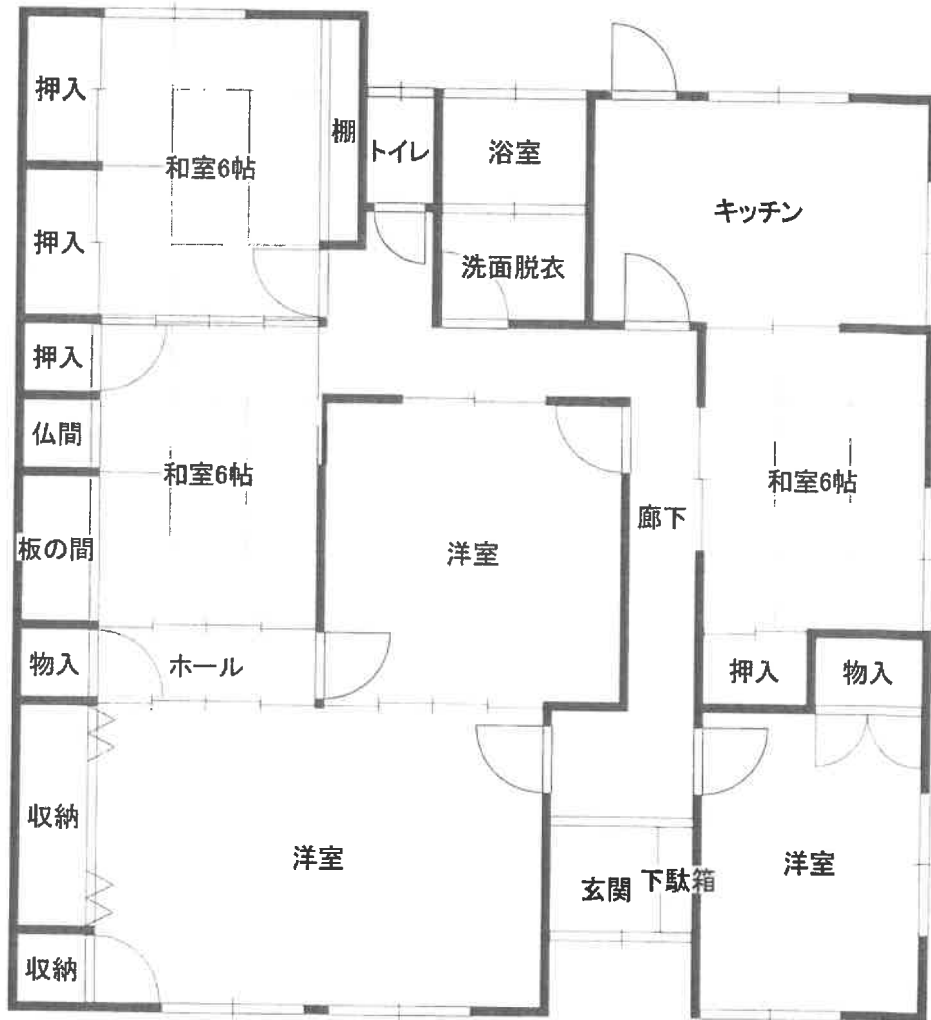
(注) 概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。



建物間取図(概略)

物件 2
主である建物

1階



(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。

