

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 1日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

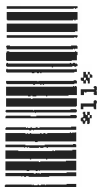
裁判所書記官 松 家 由 奈

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 8月22日 午前 8時30分から 令和 7年 8月29日 午後 4時30分まで
開札期日 場 所	令和 7年 9月 3日 午前10時00分 高松地方裁判所開札場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 9月17日 午後 1時30分 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 9月 4日 午前 9時00分から 令和 7年 9月10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 8月 1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）
1～4	1,412,000 1,129,600	一括	282,400	22,996	0
1	663,000				
2	731,000				
3	2,000				
4	16,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 丸亀市今津町字今池
地 番 5 1 8 番 2
地 目 宅地
地 積 1 7 8 . 5 6 平方メートル

- 2 所 在 丸亀市今津町字今池 5 1 8 番地 2
家屋 番号 5 1 8 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 6 . 7 8 平方メートル
2 階 2 5 . 2 7 平方メートル

- 3 所 在 丸亀市今津町字今池
地 番 5 1 8 番 4
地 目 用悪水路
地 積 1 0 平方メートル
持分 9 分の 3

- 4 所 在 丸亀市今津町字今池
地 番 5 1 8 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 8 6 平方メートル
持分 9 分の 3



物 件 明 細 書

令和 7年 6月11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

【物件番号4】

地役権(設定登記昭和51年12月2日受付第13995号)

原因・目的・範囲等は別紙のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

本件土地は通路(私道)として利用されている。

《 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 丸亀市今津町字今池
 地 番 518番2
 地 目 宅地
 地 積 178.56平方メートル
 共有者 A 持分3分の1
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分3分の1

- 2 所 在 丸亀市今津町字今池518番地2
 家屋 番号 518番2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 66.78平方メートル
 2階 25.27平方メートル
 共有者 A 持分3分の1
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分3分の1

- 3 所 在 丸亀市今津町字今池
 地 番 518番4
 地 目 用悪水路
 地 積 10平方メートル
 共有者 A 持分9分の1
 共有者 B 持分9分の1
 共有者 C 持分9分の1

- 4 所 在 丸亀市今津町字今池



物 件 目 録

地 番 5 1 8 番 6

地 目 公衆用道路

地 積 8 6 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

共有者 B 持分 9 分の 1

共有者 C 持分 9 分の 1



地 役 権 目 録

原 因 昭和 5 1 年 1 1 月 2 6 日 設 定

目 的 1 送電線路の設置、保守運営、撤去、増強、および改良等のため本土地
に立入り一時使用すること

2 電気設備に関する技術基準を定める省令（使用電圧 1 7 万ボルト未満
の条項を適用する）に抵触する建造物の築造、工作物の設置および竹木
の植栽等を行わない

範 囲 西側部分 4 3 平方メートル

地役権図面第 1 号

要役地 丸亀市田村町字道西 1 5 1 4 番 1 9

令和7年(ケ)第12号
令和7年3月25日受理
令和7年4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 丸亀市今津町字今池
 地 番 518番2
 地 目 宅地
 地 積 178.56平方メートル

共有者 A 持分3分の1
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分3分の1

2 所 在 丸亀市今津町字今池518番地2

家屋 番号 518番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 66.78平方メートル
 2階 25.27平方メートル

共有者 A 持分3分の1
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分3分の1

3 所 在 丸亀市今津町字今池

地 番 518番4

地 目 用悪水路

地 積 10平方メートル

共有者 A 持分9分の1
 共有者 B 持分9分の1
 共有者 C 持分9分の1

4 所 在 丸亀市今津町字今池



物 件 目 録

地 番 518番6

地 目 公衆用道路

地 積 86平方メートル

共有者 A 持分9分の1

共有者 B 持分9分の1

共有者 C 持分9分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	丸亀市今津町518番地2		
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 上記の者ら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） ☐ 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を相続した家財道具類を置いて管理占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

(土地用)	
不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	丸亀市今津町字今池518番4（登記簿上の所在地番）
土地	物件3
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ 農地（物件　　） ☐ 雑種地（物件　　） ☐ 山林（物件　　） ☒ 用悪水路（物件　3） ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が用悪水路として利用している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
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）
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

(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	丸亀市今津町字今池518番6 (登記簿上の所在地番)			
土地	物件4			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 4) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ 用悪水路 (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 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者らが公衆用道路として利用している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
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)			
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 (債務者兼物件1～4土地建物共有者)	1 私は本件物件1～4土地建物の共有者です。相共有者のBは私の弟で、同Cは私の姉です。 2 本件物件2建物には私の両親が暮らしていたのですが、母、父と亡くなり、父が亡くなった平成28年7月30日に私達兄弟3人が本件土地建物を相続したという状況にあることは理解しています。 物件2建物は、父が亡くなって以降は誰も住んでいません。父や母の法事の際に兄弟等が集るとい、そのためだけに利用しているというような状況です。 現状は、相続人である私達兄弟が3人が相続した家財道具等を置いて管理占有している状態だと認識しています。 3 物件2建物の鍵は私が持っているので、現況調査の際にはお貸ししますが、仕事の都合で私は立ち会うことはできません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■

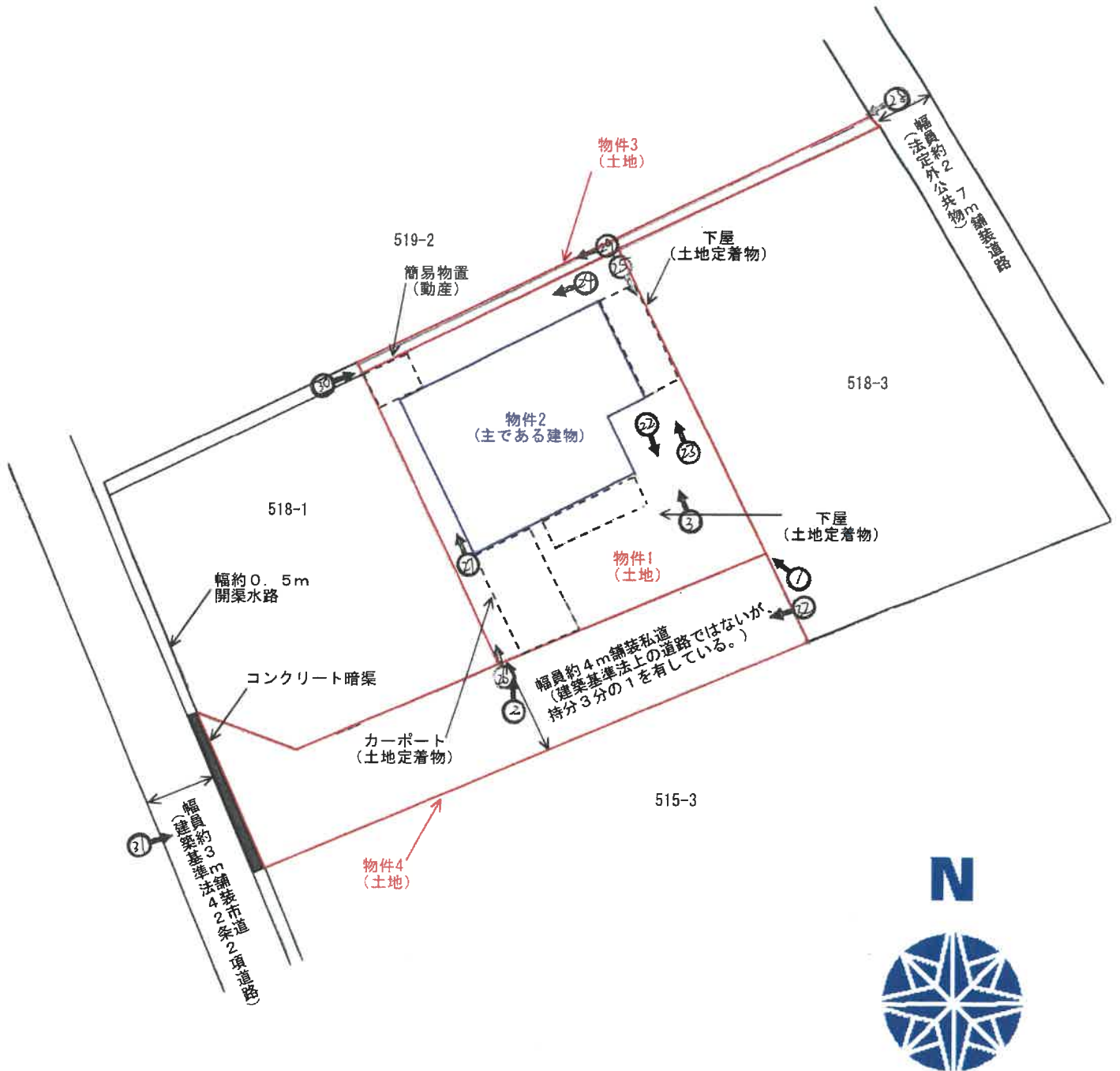
- 1 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2～4枚目記載のとおり認めた。
 - 2 丸亀市役所及び中讃土木事務所での調査によると、本件土地は都市計画区域内の非線引区域に存在し、幅員約4mの舗装私道(物件4により構成、建築基準法上の道路ではない)に接道している。物件1土地の接道要件は、物件1、4土地を一体の敷地として南西側で幅員約3mの丸亀市道(建築基準法42条2項道路)に接道しているという形で充足することが可能である。但し、一体の敷地として物件4土地をみるため、当該土地の相共有者2名の承諾を要することに注意が必要である。
 - 3 物件1、3、4各土地の範囲については、現況上ほぼ明らかである。地図に準ずる図面と物件1、3土地については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44年経過)劣化が見受けられる。床は全体的に緩くなっている。また、壁及び天井には細かい損傷箇所が散見される。
門扉から玄関にかけては雑草が繁茂しており、長期間人の出入りが無いことが窺われる状態であった。
 - 5 物件4土地には、昭和51年11月26日に四国電力株式会社により地役権が設定されている。その面積は43㎡である。詳細は、物件4土地の登記簿の権利部(乙区)順位1番に記載されており、地役権図面が備え付けられている。
 - 6 本件土地周辺の水利関係を掌握している西今津水利組合の担当者によると、「本件土地周辺は下水道整備区域の境界あたりということもあり、水路維持管理協力金等の徴収は行っていません。」とのことであった。
- ※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2～4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3月28日(金) 14:00-14:20	法務局(丸亀支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年3月28日(金) 15:00-15:20	物件所在地	接道外観等調査
令和7年3月31日(月) 18:00-18:15	高松市香川町大野 共有者A宅	鍵の借り受け 事情聴取
令和7年4月3日(木) 9:00-9:10	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7年4月3日(木) 10:00-11:00	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和7年4月3日(木) 11:20-11:40	丸亀市役所	公法上の規制等調査
令和7年4月7日(月) 18:00-18:10	高松市香川町大野 共有者A宅	鍵の返却
令和7年4月15日(火) 11:00-11:20	物件所在地	物件3, 4の最終確認
(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 7 年 4 月 3 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、共有者A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

土地建物位置関係図 (概略図)



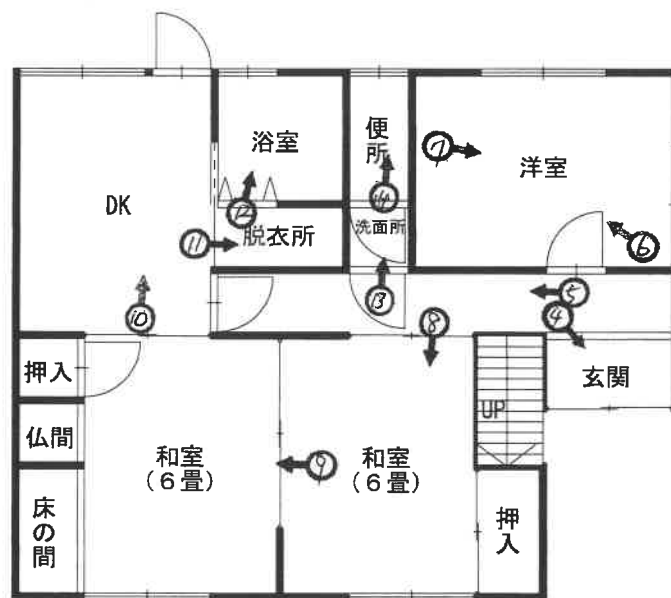
(8 枚目)

※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。
隣接地の地番は現況、公図等に基づいて記載している。

写真撮影位置・方向

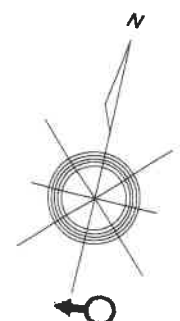
建物間取図 (概略図)

物件 2 (主である建物)



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

(9 枚目)



写真撮影位置・方向

1



受命物件の状況

物件 2

2



物件 1 土地南東側及び南西側境界付近，
並びに，物件 4 土地北東側，北西側及び南東側境界付近の状況
舗装私道（物件 4，建築基準法上の道路ではない）

3

物件 2

下屋（土地定着性有）



物件 2 建物玄関周りの状況

4



物件 2 建物の 1 階玄関内の状況



物件 2 建物の 1 階玄関前廊下の状況

6



物件 2 建物の 1 階玄関前洋室の状況

7



物件 2 建物の 1 階玄関前洋室の状況

8



物件2建物の1階南東側東和室の状況

9



物件2建物の1階南東側西和室の状況

1 0



物件 2 建物の 1 階DKの状況

1 1



物件 2 建物の 1 階脱衣所の状況

1 2



物件 2 建物の 1 階浴室の状況

1 3



物件 2 建物の 1 階洗面所，トイレの状況

1 4



物件 2 建物の 1 階トイレの状況

1 5



物件 2 建物の階段の状況

1 6



物件 2 建物の 2 階南西側洋室の状況

1 7



物件 2 建物の 2 階南西側洋室の状況

1 8



物件2建物の2階南西側洋室の出入口ドアの損傷状況

1 9



物件2建物の2階南北東側和室前廊下の状況

20



物件2建物の2階北東側和室の状況

21



物件2建物の2階北東側和室天井の雨漏り痕の状況

2 2



物件 2 建物玄関前の状況
下屋（土地定着性有）

2 3



物件 2 建物北東側の状況

24

スチール製物置（動産）



物件2建物北西側の状況

25



物件1土地北東側境界付近の状況

2 6

カーポート（土地定着性有）



物件 1 土地南西側境界付近の状況

2 7



物件 1 土地南西側境界付近の状況

28

物件3



物件3 土地北東側、北西側及び南東側境界付近の状況

物件3

29



物件3 土地北西側及び南東側境界付近の状況

3 0

物件 3



物件 3 土地南西側，北西側及び南東側境界付近の状況

目的外土地 5 1 8 番 1

丸亀市道（建築基準法42条2項道路）

3 1



物件4 南西側，南東側及び北西側境界付近の状況

舗装私道（物件4，建築基準法上の道路ではない）

3 2



物件4 南東側及び北西側境界付近の状況

物件1

令和7年(ケ)第12号
令和7年4月3日 現地調査
令和7年4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
森 英起

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 4 1 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 6 3, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7 3 1, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1 6, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至物件 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 の土地の内訳価格は、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 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	所在地番目積	丸亀市今津町字今池 518番2 宅地 178.56㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	丸亀市今津町字今池518番地2 518番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階66.78㎡ 2階25.27㎡	同左
3	所在地番目積	丸亀市今津町字今池 518番4 用悪水路 10㎡(持分9分の3)	同左
4	所在地番目積	丸亀市今津町字今池 518番6 公衆用道路 86㎡(持分9分の3)	同左
番号	特 記 事 項		
・ 特にない			

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）

※物件3及び4については下記特記事項欄に記載

位 置 ・ 交 通	JR予讃線「讃岐塩屋」駅の南方約970m（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、丸亀市今津地区に位置しており、西汐入川の東背後において造成された小規模住宅地域である。当該地域においては、200㎡程度の敷地に住宅としての使用を標準的使用とする。需要はやや低調に推移しており、価格はやや下落傾向で推移するものと予測する。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% — 特定用途制限地域(幹線沿道一般型)
画 地 条 件	規 模 178.56㎡（公簿） 間 口 南東側約12.5m 奥 行 約14.5m 形 状 ほぼ長方形 地 勢 普通	
接面道路の状況	・ 南東側で現況幅員約4m舗装私道(物件4土地により構成)に、その私道は南西側で現況幅員約3m舗装市道(西汐入川右岸堤防線)に、それぞれ接道。 （私道は建築基準法外道路、市道は建築基準法42条2項道路） （中讃土木事務所総務課建築指導担当調）	
土地の利用状況 及び隣地の状況	物件2の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は、北東側が住宅、南西側が住宅、南東側が私道を介して駐車場(鉄塔を含む)、北西側が雑種地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有り※1 ガ ス 配 管 有り※2 下 水 道 無し	
特 記 事 項	※1北東側の法定外公共物から物件3土地を介して個人管が引き込まれているとのことである(香川県広域水道企業団調)。したがって、再度引き込む際等には、物件3土地の共有者の同意が必要になることが窺われる。 ※2ガス管は引き込まれているが、メーターは設置されていないとのことである(四国ガス調)。 ・ 中讃土木事務所総務課建築指導担当によると、接道要件は、物件	

特 記 事 項	4土地を介し市道西汐入川右岸堤防線に接面していることで満たされており、再築等の際には物件4土地の共有者の同意が必要になるとのことである。 ・土地の範囲は、現況上、ほぼ明らかである。 ・北東側及び南東側に下屋(土地定着物)が、南西側にカーポート(土地定着物)が、北西側に簡易物置(動産)が存在する。 ・本件土地周辺の水利関係を掌握している西今津水利組合の担当者によると、「本件土地周辺は下水道整備区域の境界あたりということもあり、水路維持管理協力金等の徴収は行っていません。」とのことである。 ・高潮浸水想定区域内にあり、0.5m～3.0m未満の浸水想定がなされている。 ・土壌汚染については登記等による地歴調査等によれば、その可能性は低いものと思料される。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。 ・埋蔵文化財については、丸亀市文化財保存活用課でヒアリングを行ったが、本件土地自体は包蔵地の指定はないことを確認したので、当該要因については考慮外として評価する。 ※物件3：公簿及び現況地目は用悪水路で、コンクリート舗装がなされている。持分は9分の3である。 ※物件4：公簿及び現況地目は公衆用道路で、アスファルト舗装がなされている。持分は9分の3である。なお、地役権(設定年月日：昭和51年11月26日 地役権者：四国電力株式会社 面積：43㎡、何れも公簿上)が設定されている。 ・物件3及び物件4の土地の範囲については、現況上、ほぼ明らかである。
---------	--

以 下 余 白

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56年3月5日新築 経 過 年 数 約44年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル吹付け等 内 壁 ビニールクロス、ジュラク等 天 井 ビニールクロス、木板等 床 カラーフローア、畳等 設 備 電気、給排水等 その他 ー
床面積（現況）	1階66.78㎡、2階25.27㎡、合計92.05㎡である。
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 住宅 間 取 り （附属建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	占有状況については、現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	・経年劣化が認められる。床は全体的に緩くなっており、壁及び天井には細かい損傷箇所が散見される。なお、門扉から玄関にかけては雑草が繁茂しており、長期間人の出入りが無いことが窺われる状態である。 ・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が、アスベスト含有建材(成形板・仕上塗材等)が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関による調査を要する。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。

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、3及び4）

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	19,600	0.95	178.56	0.70	2,327,000
3	19,600	0.05	10	—	10,000
4	19,600	0.05	86	—	84,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 丸亀-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,600 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/156 \div 19,600 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：……必要なし

◇地域格差：……街路条件+5%(1.05)、接近条件+10%(1.10)、環境条件+35%(1.35)※鉄塔の近接に関
 わる要因を含む。

$1.05 \times 1.10 \times 1.35 \div 1.56$

イ 個別格差：……（物件1）

接面街路（再築や水道管の引き込み等の際、私道や用悪水路の共有者の同意が必要
 となる。）-5%(0.95)

（物件3）

用悪水路-95%(0.05)

（物件4）

私道敷-95%(0.05)※地役権、セットバックに関わる要因を含む。

ウ 地積：……登記数量による

エ 建付減価：……建物の老朽化等を考慮して-30%(0.70)と判断した。

以 下 余 白

(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（主である建物）	128,000	92.05	0.01	118,000

ア 現価率

物件2（主である建物）

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、現状等から現価率を1%(0.01)と判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,327,000	0.50	法定地上権	1,164,000

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0.50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 の控除及び加算 (円) イ	持分 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ	
1	2,327,000	－1,164,000	1/1		0.95	0.60	663,000	
2	118,000	＋1,164,000	1/1		1.00	0.95	0.60	731,000
3	10,000	－	3/9			0.95	0.60	2,000
4	84,000	－	3/9			0.95	0.60	16,000
一括価格（合計）							1,412,000	

エ 占有減価修正：必要なし

オ 市場性修正：建物の老朽化が進んで解体も視野に入るため、建物の築年数・構造等を考慮して、市場性修正率を－5% (0.95) と判断した。

※建物の解体費等を担保するものではない。

カ 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 地価公示価格等（丸亀－10）

所 在：丸亀市中津町字久国1174番14
価 格：30,600円／㎡
位 置：JR予讃線「丸亀」駅の南西方約3km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：203㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：南西側4m市道に接面
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域
第一種中高層住居専用地域
（建蔽率60%,容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	2,446,200円
物件2	1,304,600円
物件3	非課税
物件4	非課税

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 地役権図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上

最寄駅

公示地-10

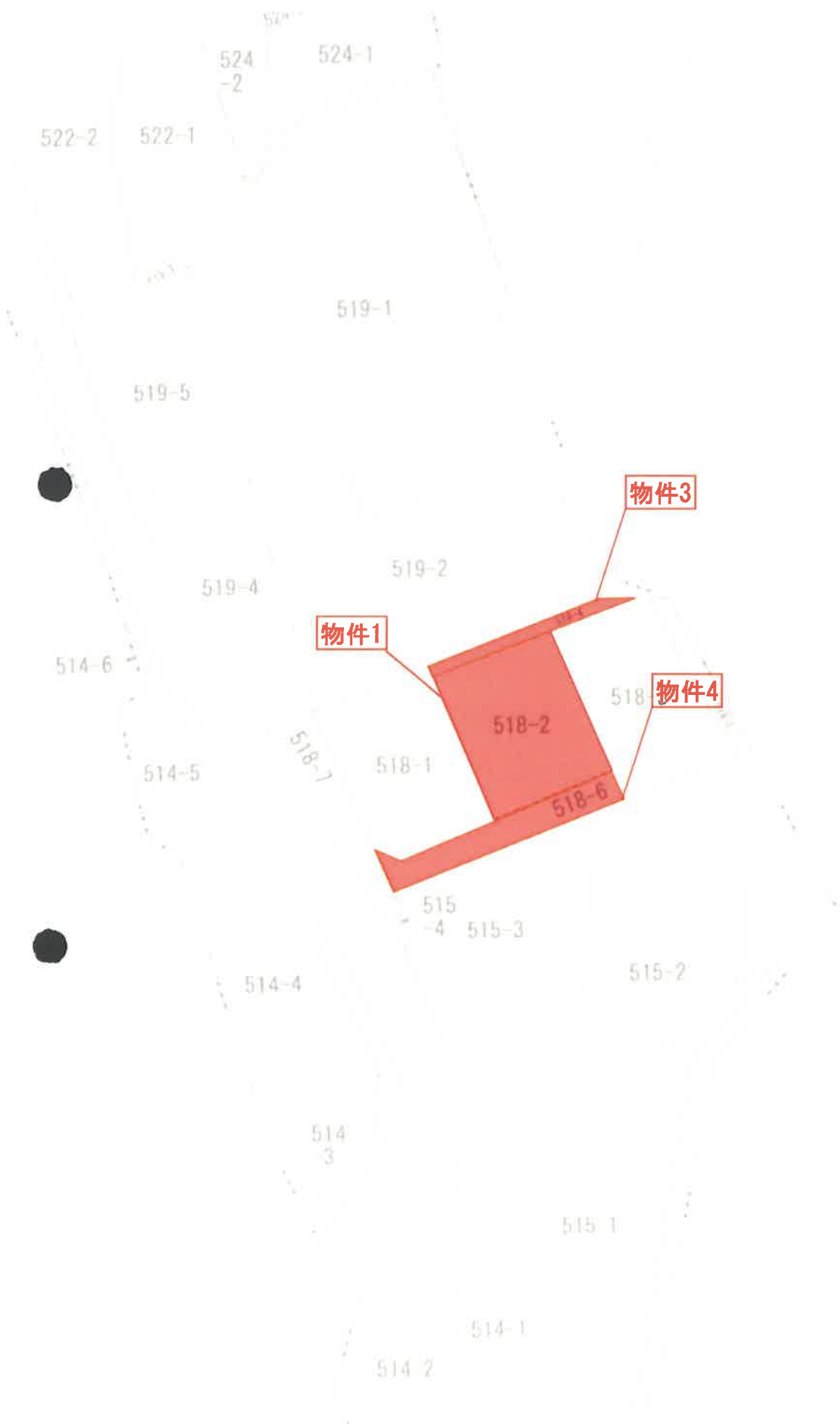
物件

位置図

N



S=1:10000



公 図 写

N



縮尺不明

年月日：昭和56年1月14日

地積測量図

518-1 518-4
518-3 518-2
518-1-2-1-4-5-6

地番
土地の所在
入主↑新市街合資会社

0704584

(面積単位)

部
323-1
4番323-1-4-5-6-7
518-1-2-3-4
518-6

水

$$(12.11 + 12.11) \times 1.44 \div 2 = 17.0952$$

$$17.0952 \times 1.019538 = 17.4322$$

$$17.4322 \times 1.019538 = 17.8150$$

$$17.8150 \times 1.019538 = 18.2078$$

$$18.2078 \times 1.019538 = 18.6106$$

$$18.6106 \times 1.019538 = 19.0234$$

$$19.0234 \times 1.019538 = 19.4462$$

$$19.4462 \times 1.019538 = 19.8790$$

$$19.8790 \times 1.019538 = 20.3218$$

$$20.3218 \times 1.019538 = 20.7746$$

$$20.7746 \times 1.019538 = 21.2374$$

$$21.2374 \times 1.019538 = 21.7102$$

$$21.7102 \times 1.019538 = 22.1930$$

$$22.1930 \times 1.019538 = 22.6858$$

$$22.6858 \times 1.019538 = 23.1886$$

$$23.1886 \times 1.019538 = 23.6914$$

$$23.6914 \times 1.019538 = 24.1942$$

$$24.1942 \times 1.019538 = 24.6970$$

$$24.6970 \times 1.019538 = 25.2000$$

作製者

申請人

縮尺

物件1,3,4

A3版を縮小

各階平面図	家屋番号	小・中・大	各階平面図
-------	------	-------	-------

1802184

明著匯家

女

建物の所在

入臺市今法可今以 5-8 日

(附錄八号一四·五)

民國二十六年七月八日

作者題

2

Figure 1

正

3

(香川町)

富士金用紙)

物件2

A3版を縮小

2003586

永 種
518-6

$$1.36 \times (1.36 \div 1.36) \div 2 = 0.7440$$

$$4.84 \times 1.36 \div 2 = 4.844$$

$$0.7440 + 4.844 = 5.5880$$

518-1

$$8.10 \times 1.06 \div 2 = 4.2930$$

$$7.25 \times 1.06 \div 2 = 4.8800$$

$$0.7440 + 4.8800 = 5.6240$$

地役権図面第 1 号
昭 56. 1. 14
交付第 35 号

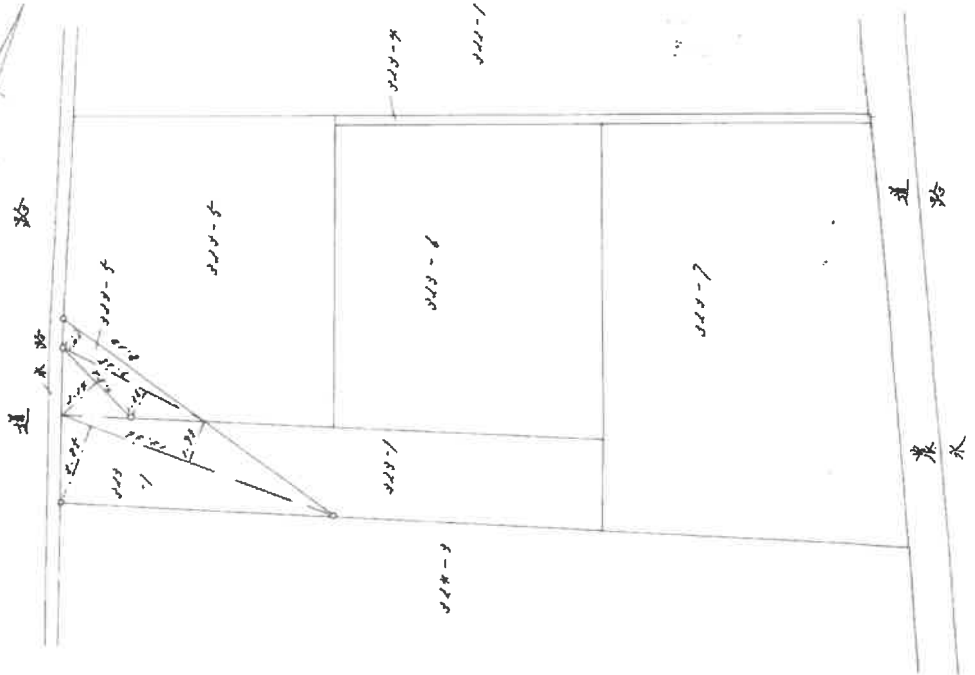
地役権者

作製者

(香川県土地家屋 紙)

地 番
518-6
518-1

土地の所在
入道市新田町字分地
518-6
518-1



申請人

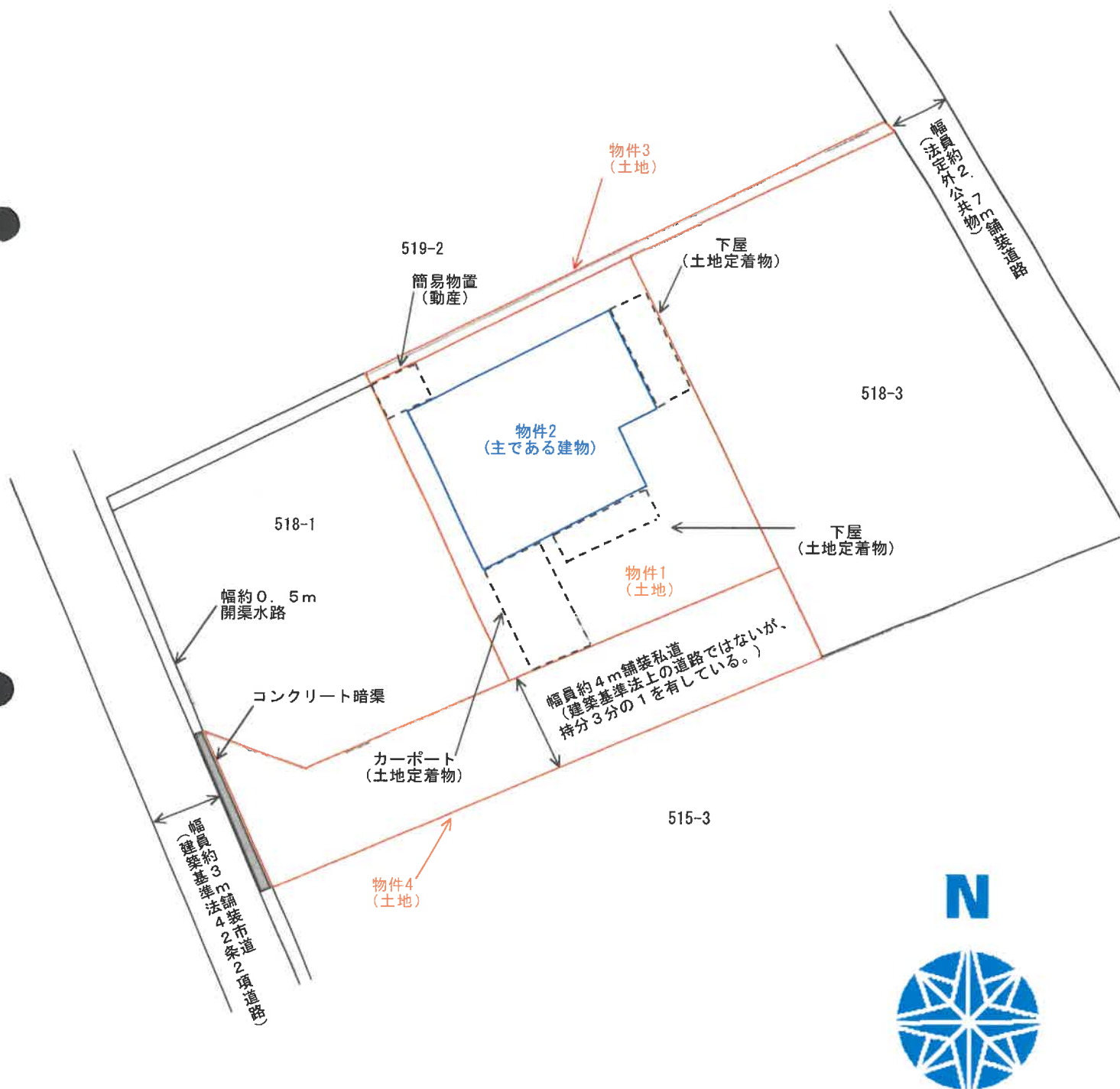
縮尺

1/2500

物件4

A 3 版を縮小

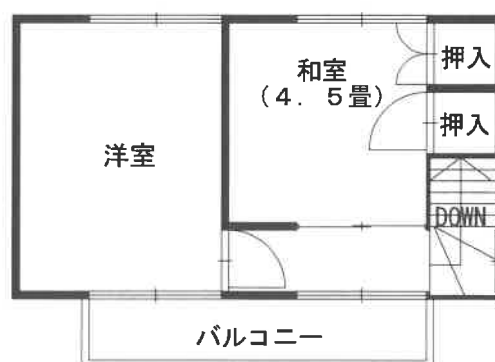
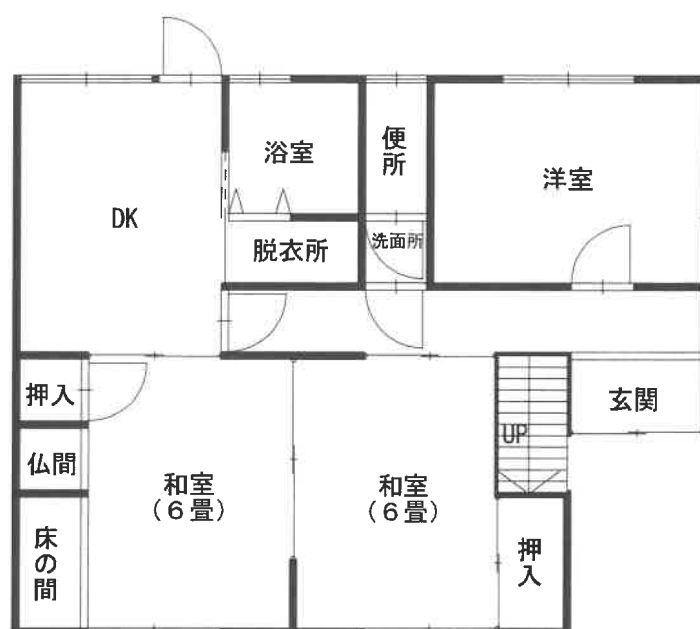
土地建物位置関係図 (概略図)



※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。
隣接地の地番は現況、公図等に基づいて記載している。

建物間取図 (概略図)

物件 2 (主である建物)



※概略図であり、現況と相違する場合がある。