

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24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 8年 5月15日 午前 8時30分から 令和 8年 5月22日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月10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 8年 5月28日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3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。
<p>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 8年 4月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p> <p>※ 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。</p>	



物件目録

- 1 所 在 丸亀市綾歌町富熊字沖
地 番 794番2
地 目 宅地
地 積 403.67平方メートル
- 2 所 在 丸亀市綾歌町富熊字沖794番地2
家屋 番号 794番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 103.99平方メートル
2階 28.92平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・物置
床 面 積 1階 約149平方メートル
2階 28.92平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約66平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月24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

【物件番号1】

北西側部分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 丸亀市綾歌町富熊字沖
地 番 794番2
地 目 宅地
地 積 403.67平方メートル
- 2 所 在 丸亀市綾歌町富熊字沖794番地2
家屋 番号 794番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 103.99平方メートル
2階 28.92平方メートル
(現況)
種 類 居宅・物置
床 面 積 1階 約149平方メートル
2階 28.92平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約66平方メートル



令和7年(又)第41号
令和8年1月5日受理
令和8年1月26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 | 丸亀市綾歌町富熊字沖 |
| | 地 番 | 794番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 403.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丸亀市綾歌町富熊字沖794番地2 |
| | 家屋 番号 | 794番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 103.99平方メートル
2階 28.92平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	香川県丸亀市綾歌町富熊794番地2														
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 <input type="checkbox"/> 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 <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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・物置 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階部分が45㎡増築され、約149㎡となっている														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類: 物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造: 木造瓦葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: 約66㎡</td> </tr> </table>			{	種類: 物置		構造: 木造瓦葺平家建		床面積: 約66㎡						
{	種類: 物置														
	構造: 木造瓦葺平家建														
	床面積: 約66㎡														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅・物置 として使用している <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 <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<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
<p>■ A (債務者)</p>	<p>1 私は本件物件の所有者で、現在一人で居住しています。私はかつて県外で居住していましたが、今から26、7年前に帰郷し、両親と同居することになりました。</p> <p>2 両親は、物件2建物が建つ前の古い母屋に居住し、農業をしていたので未登記附属建物を納屋として利用していました。その後、母屋だけを取り壊し、物件2を新築しました。物件2新築後、間もなく、物件2の主である建物と物件2の未登記附属建物の上に、農機具等を置くために物置を増築しました。現在は、未登記附属建物はゴミ袋を置く程度でほとんど利用していません。カーポートは、それから随分経って設置したと思います。</p> <p>3 物件2は、給湯はエコキュート、台所はIHクッキングヒーターで、電化住宅です。建物自体は老朽化しており、掃除もほとんどできていません。</p>
<p>■ 沖水利組合担当者</p>	<p>1 本件地区は、当水利組合の管轄です。</p> <p>2 本件地区は、下水道が整備されている地域ですが、非農家で、雨水や生活排水を水路に流している場合は、水路利用料として年間2,000円～3,000円程度を徴収させてもらっています。</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

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 本件物件1土地は、非線引都市計画区域内に存在し、南東側を幅員約2.9m～3.7mの舗装市道（建築基準法42条2項道路）に、北西側を幅員約1mの舗装私道（所有者：B、地目：公衆用道路、建築基準法上の道路ではない。）にそれぞれ接道している。
 - 3 物件1土地の範囲については、北西側を除いて、現況上明らかである。14条1項地図が存在する。なお、物件2未登記附属建物の南東側屋根が、舗装市道（暗渠水路（道路区域）も含む。）に越境しているように見受けられた。また、草木の枝葉が、南西側市道や西側隣地等に越境している。
 - 4 物件2主たる建物については、築後約47年経過しており、床が柔らかくなっているところも多く、雨漏り跡も見受けられ、劣化が著しい。同建物内では、猫を複数匹飼育しており、壁紙にはひっかき傷も見受けられた。同建物は、給湯はエコキュートで、台所はIHクッキングヒーターが設置されており、いわゆる電化住宅である。なお、2階バルコニー上には、簡易物置（動産）が設置されている。
未登記附属建物は、物件2新築前に建っていた旧家屋の附属建物で、農家の納屋として利用されていたようである。したがって物件2よりも相当古く、現在はほとんど利用されていないようである。同建物の北から3番目の物置内には、屋根裏へ通じる階段があるが、朽ちており立ち入ることができず確認することはできなかった。また、北東側壁の一部は、ブルーシートで覆われていた。
Aによると、物件2建物新築後、間もなくして未登記附属建物との間に物置が増築されたとのことである。
 - 5 本件物件の所在地付近は、平成18年に下水道が整備されたようであるが、本件物件は下水道にはつないでおらず、浄化槽が設置されている。沖水利組合担当者によると、「非農家で、雨水や生活排水を水路に流している場合、水路利用料として、年間2,000円～3,000円程度を徴収させていただきます。」とのことであった。

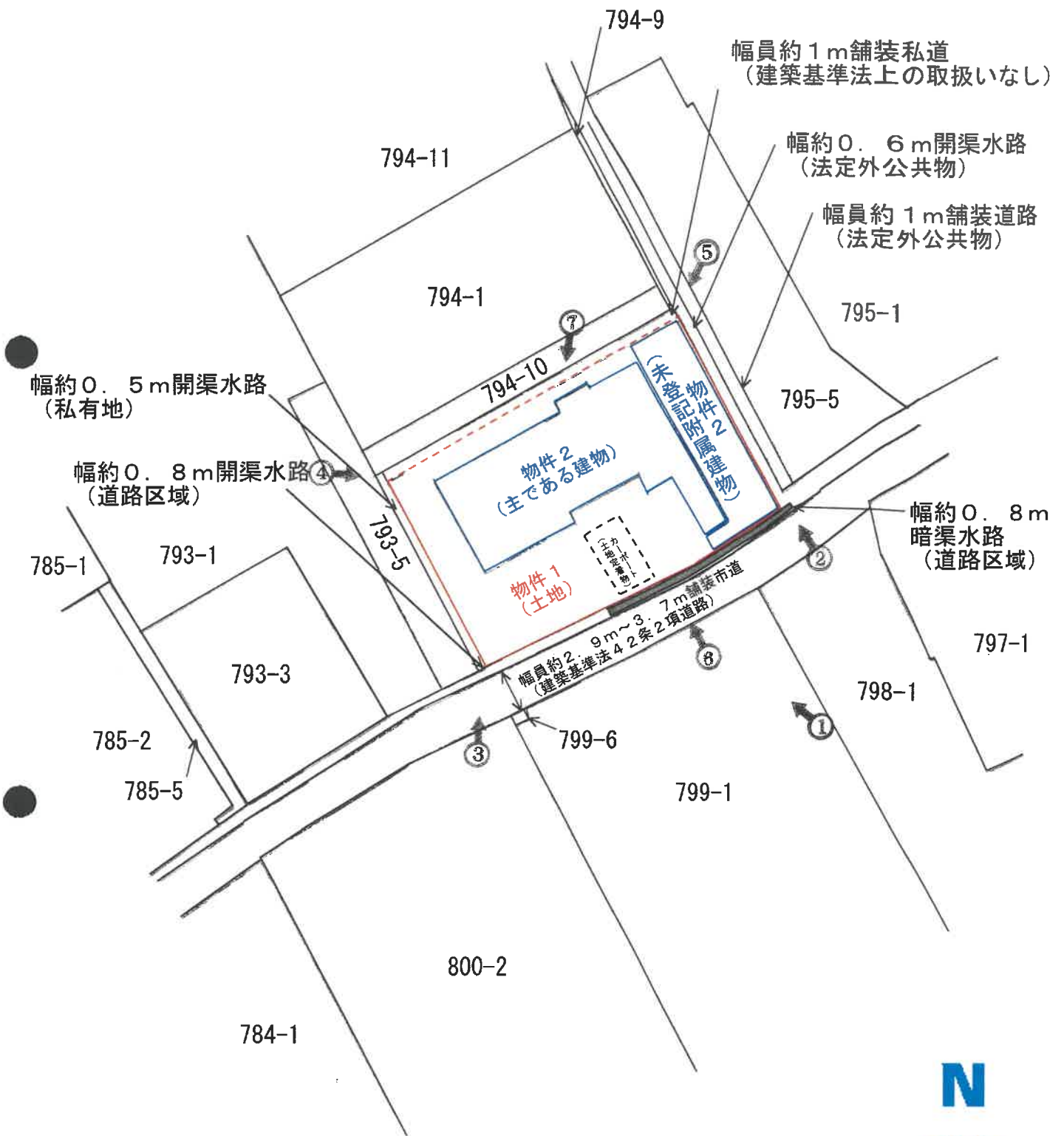
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月7日(水) 9:00-9:05	高松法務局丸亀支局	周辺土地等調査
令和8年1月7日(水) 9:10-9:30	丸亀市役所	公法上の規制等調査
令和8年1月7日(水) 9:55-10:05	広域水道企業団中讃ブ ロック総括センター	給配水管等調査
令和8年1月7日(水) 11:10-11:15	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和8年1月7日(水) 13:45-14:00	丸亀市綾歌町土地改良 区	水利組合調査
令和8年1月7日(水) 14:15-14:35	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、占有調査、債務者から聴取(不在)、文書投函、写真撮影
令和8年1月7日(水) 15:30-15:40	高松法務局	周辺土地等調査
令和8年1月19日(月) 14:50-15:00	物件所在地	占有調査(近隣の者から聴取)
令和8年1月19日(月) 15:00-16:30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、写真撮影
令和8年1月22日(木) 14:00-14:10	携帯電話	Aから聴取
令和8年1月23日(金) 16:00-16:10	当庁	沖水利組合担当者から聴取(電話)
<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ことも予想されたので、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8年1月19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、解錠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>		

(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)



←○ 写真撮影位置・方向

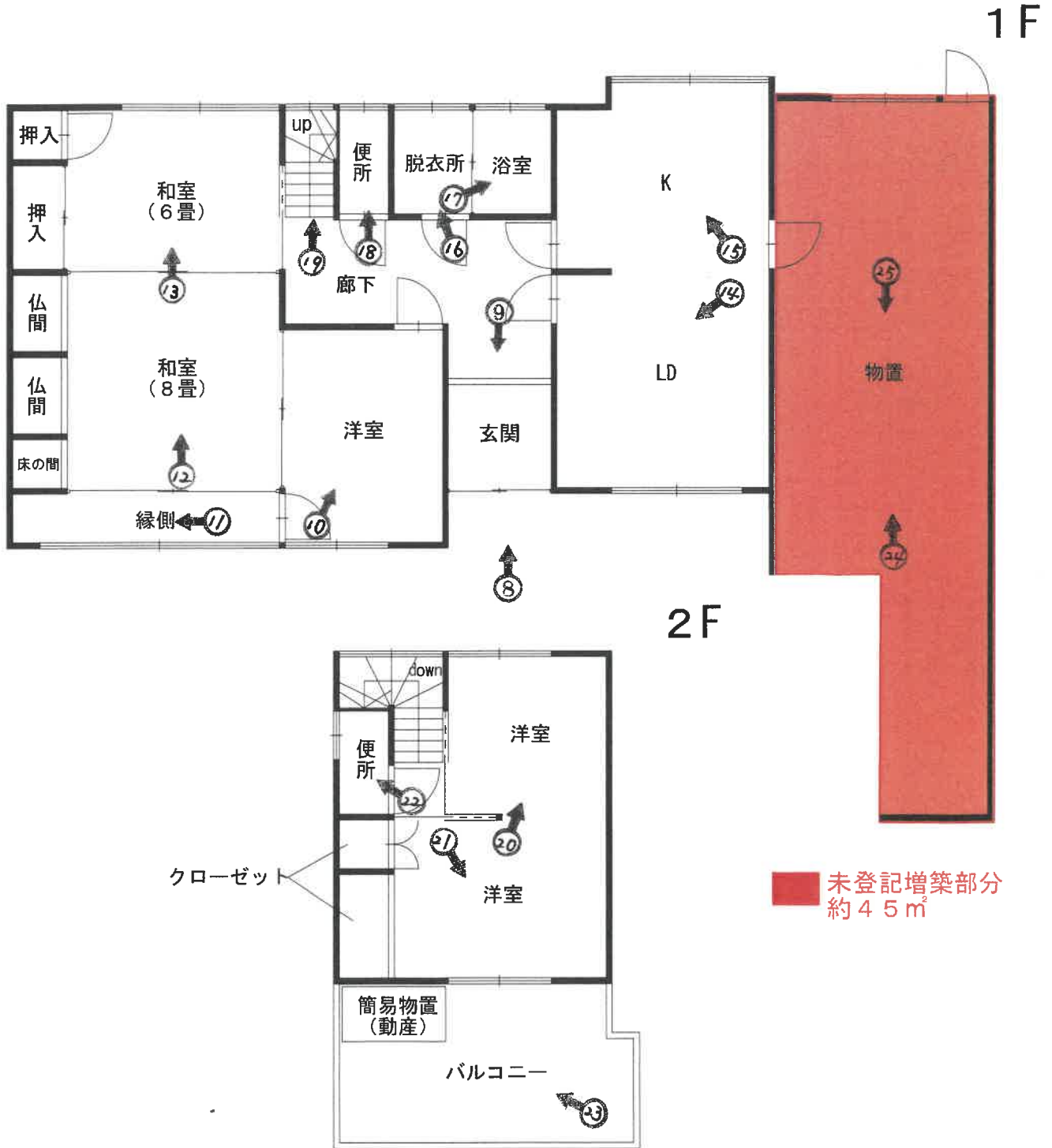
※概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。
隣接地の地番は、公図等に基づいて記載している。

S=1:400

(8 枚目)

建物間取図 (概略図)

物件 2 (主である建物)



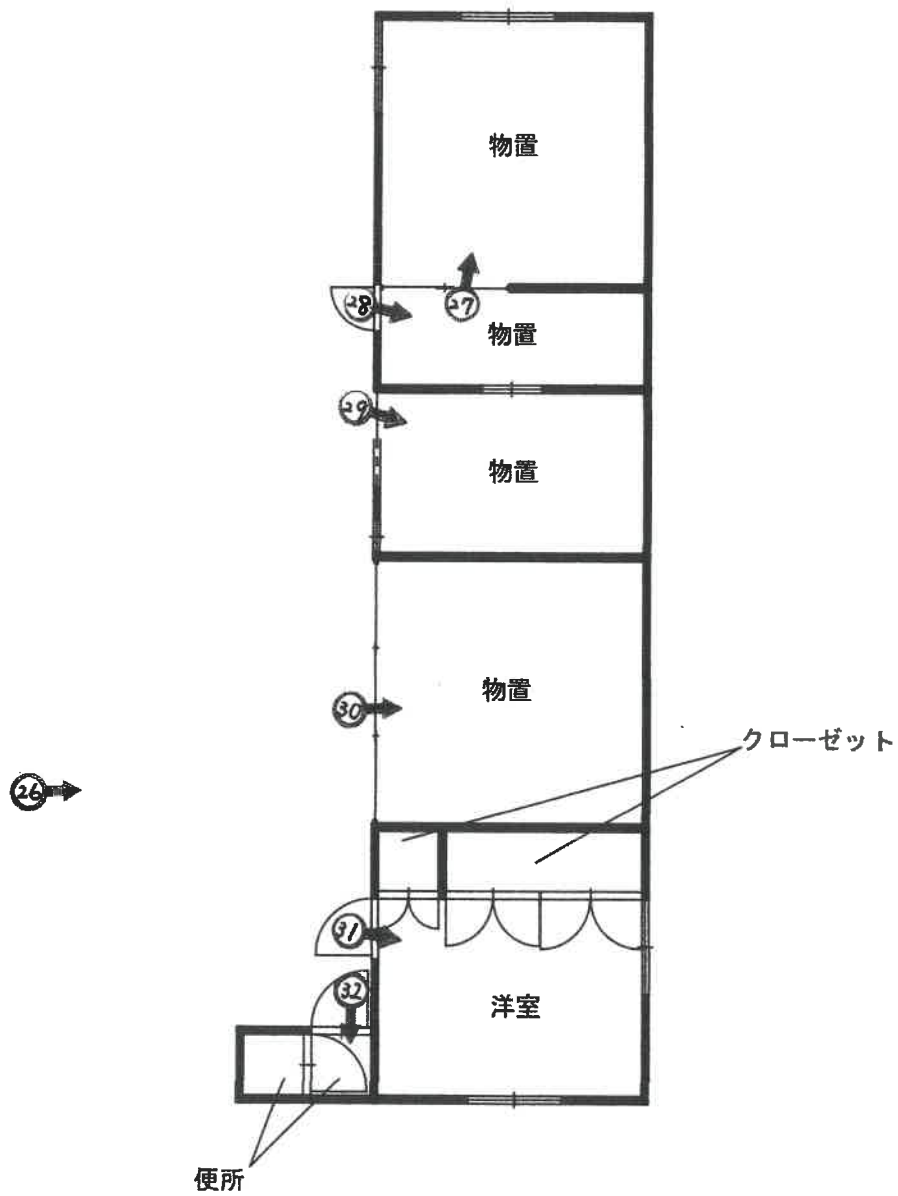
📍 写真撮影位置・方向

※概略図であり、現況と相違する場合があります。

(7 枚目)

建物間取図
(概略図)

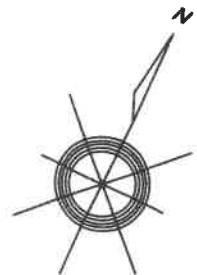
物件2
(未登記附属建物)



←○ 写真撮影位置・方向

※概略図であり、現況と相違する場合がある。

(8 枚目)



1



本件物件の外観

2



物件1 南東側の状況

3



物件1 南西側の状況

4



物件1 北西側の状況

5

物件 2 未登記附属建物 物件 2 主建物



物件 1 北東側の状況

6

物件 2 主建物 物件 2 未登記附属建物



物件 1 南側の状況

7



物件1 北側の状況

8



物件2 主建物玄関付近の状況

(12 枚目)

9



物件2 主建物玄関内の状況

10



物件2 主建物1階洋室の状況

(13 枚目)

11



物件2 主建物1階縁側の状況

12



物件2 主建物1階南西側和室の状況

13



物件 2 主建物 1 階北西側和室の状況

14



物件 2 主建物 1 階 LD の状況

15



物件2 主建物1階台所の状況

16



物件2 主建物1階脱衣所の状況

(16 枚目)

17



物件2 主建物1階浴室の状況

18



物件2 主建物1階トイレの状況

(17 枚目)

19



物件2 主建物階段の状況

20



物件2 主建物2階北側洋室の状況

(18 枚目)

21



物件2 主建物2階南側洋室の状況

22



物件2 主建物2階トイレの状況

23

簡易物置（動産）



物件2 主建物2階バルコニーの状況

24



物件2 主建物増築部分（物置）の状況

（ 20 枚目）

25



物件 2 主建物増築部分（物置）の状況

26



物件 2 未登記附属建物南西側の状況

27



物件2 未登記附属建物北奥の物置内の状況

28



物件2 未登記附属建物北から2番目の物置内の状況



物件 2 未登記附属建物北から 3 番目の物置内の状況



物件 2 未登記附属建物南の物置内の状況

31



物件 2 未登記附属建物洋室の状況

32



物件 2 未登記附属建物トイレの状況

令和7年(又)第41号
令和8年1月19日現地調査
令和8年1月23日評価

高松地方裁判所 御中

8.1.26

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 2, 5 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 2 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 3 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 及び物件 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	丸亀市綾歌町富熊字沖 794番2 宅地 403.67m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 種類 構造 床面積	丸亀市綾歌町富熊字沖794番地2 794番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 103.99m ² 2階 28.92m ² (未登記附属建物)	居宅・物置 1階 約149m ² 物置 木造瓦葺平家建 約66m ²
番号	特記事項		
	・特になし		

以下余白

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「栗熊」駅の北西方約1.6km（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富熊地区の西方に位置し、周囲に農地が残る中、一般住宅を中心に形成されている住宅地域である。当該地域においては、300㎡程度の敷地に住宅としての使用を標準的使用とする。需要は低迷が続いており、価格は下落基調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 用途指定無し 70% 200% － －
画地条件	規模 403.67㎡（公簿） 間口 南東側約25m 奥行 約16m 形状 ほぼ長方形 地勢 普通	
接面道路の状況	現況幅員約2.9m～3.7m舗装市道（中塚日の出線）にほぼ等高に南東面（なお、南西側約10mは、幅約0.8m開渠水路（道路区域）を介して接面） （建築基準法42条2項道路） 現況幅員約1m舗装道路（法定外公共物）に幅約0.6m開渠水路（法定外公共物）を介して北東面 （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、南西側が作業場、南東側が市道を介して農地、北西側が住宅として利用されている。	
供給処理施設	上水道 有り ガス配管 無し 下水道 引込可※	
特記事項	※ 丸亀市下水道課への聞き取りによると、下水道管は宅内へ引き込まれているものの、現在は接続されていない（受益者負担金は支払済みとのこと）とのことである。なお、現状、浄化槽が設置されている。 ・土地の範囲は、現況上、北西側を除いて明らかである。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 水利関係について、管轄組合である沖水利組合の担当者によると、「非農家で、雨水や生活排水を水路に流している場合は、水路利用料として、年間2,000円～3,000円程度を集金させてもらっています。」とのことである。・ 敷地中央付近にカーポート(土地定着物)が存在している。・ 宅内の至る所に樹木があり、伸長して南東側市道や隣地へ越境している。なお、市道へ越境している部分は、電線に接触しかけている。・ 洪水浸水想定区域に該当している。・ 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、丸亀市教育部文化財保存活用課での調査によると、本件土地自体に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。
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

以 下 余 白

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

※未登記附属建物については、特記事項欄参照。

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6月3日新築 経 過 年 数 約47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 モルタル吹付等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 畳、カラーフロア等 設 備 電気、給排水設備、電化等 その他 -
床面積（現況）	1階約149㎡、2階28.92㎡、合計約178㎡である。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 住宅・物置 間 取 り （建物間取図のとおり。）
品 等	普通
保守管理の状態	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	<ul style="list-style-type: none"> ・経年劣化が見受けられる。廊下の床等に緩くなっている箇所や、雨漏り跡が見受けられ、老朽化が著しい。 ・建物内で猫を複数匹飼育しており、壁紙にはひっかき傷が見受けられる。 ・給湯設備はエコキュート、台所はIHクッキングヒーターである。 ・2階バルコニー上には、簡易物置（動産）が設置されている。 ・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。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。 <p>※未登記附属建物について 下記未登記附属建物が、物件1（土地）の北東側に存在している。なお、内部には多数の不要物が存在している。</p> <p>種 類：物置 構 造：木造瓦葺平家建 床面積：約66㎡</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件2（主である建物）新築前に建てられていた旧家屋の附属建物

特記事項	<p>で、農家の納屋として利用されていたようである。したがって、物件2(主である建物)よりも相当古く、現在はほとんど利用されていないようである。当該建物の北東側壁の一部は、ブルーシートで覆われていた。</p> <ul style="list-style-type: none">・南東側の物置付近が屋根裏へ通じているが、階段が腐って立ち入ることができず、確認できなかった。・軒部分が隣地に越境している。
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

以下余白

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/㎡)	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	13,300	0.95	403.67	0.80	4,080,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 丸亀(県)-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$21,500 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/161 \approx 13,300 \text{ 円/㎡}$

◇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+2%(1.02)、接近条件+5%(1.05)、環境条件+50%(1.50)

$1.02 \times 1.05 \times 1.50 \approx 1.61$

イ 個別格差：……画地条件(セットバック、規模等)-5%(0.95)※角地であることによる増価は考慮しなかった。

ウ 地積：……登記数量による

エ 建付減価：……建物の取壊し費用等を勘案して、-20%(0.80)と判断した。

(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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価 率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2(主である建物)	130,000	約178	0.01	231,000
2(未登記附属建物)	130,000	約66	—	10,000
合計				241,000

ウ 現価率

物件2(主である建物、未登記増築部分を含む)

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、現況等から現価率を1%と査定した。

物件2(未登記附属建物)

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、現況等から備忘価格(10,000円)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、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	4,080,000	0.50	法定地上権	2,040,000

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	4,080,000	-2,040,000	/	1.00	0.60	1,220,000
2	241,000	+2,040,000	1.00	1.00	0.60	1,370,000
一括価格(合計)						2,590,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等(丸亀(県)-3)

所 在：丸亀市綾歌町栗熊東字北池下418番2
 価 格：21,500円/m²
 位 置：琴電琴平線「栗熊」駅の北西方約300m(道路距離)
 価 格 時 点：令和7年7月1日
 地 積：546m²
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：南側3.5m市道、西側道に接面
 用途指定等：非線引都市計画区域
 用途指定無し
 (建蔽率70%、容積率200%)
 地域の概要：農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ国道背後の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件 1	4,077,000円
物件 2	1,850,897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 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図



S=1:10000

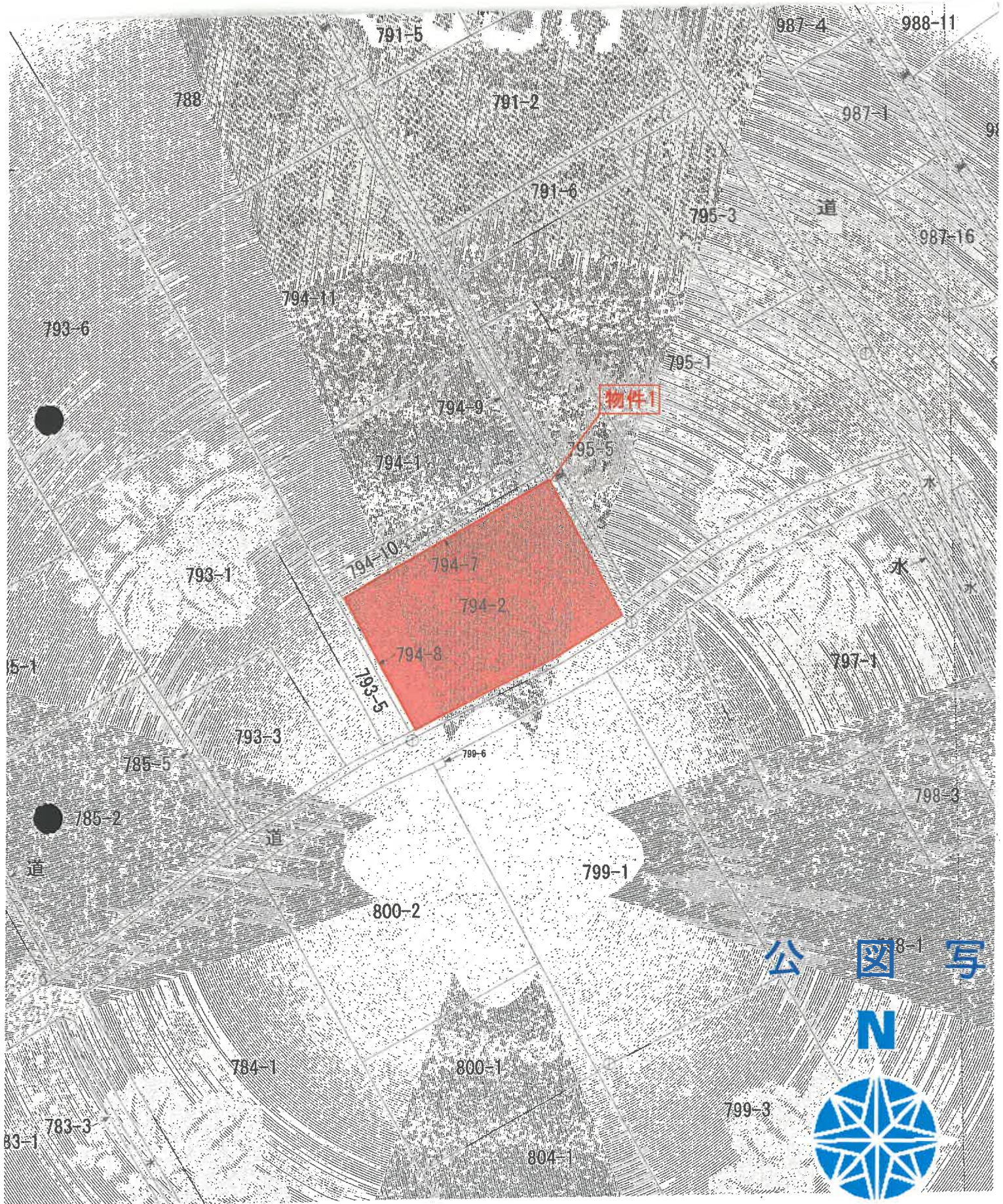
物件

基準地-3

最寄駅

津畑池

水橋池



S=1:500

年月日 昭和54年6月5日

各階平面図 建物平面図

家屋番号 794-2

建物の所在 丸瀬町高田5地794-2

1204153

附録八中 四五



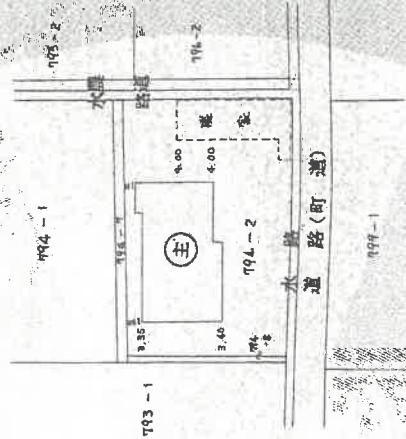
① 1階床面積

11.9602 m²
11.9602 m²
11.9602 m²
11.9602 m²



② 2階床面積

28.1755 m²
28.1755 m²
28.1755 m²
28.1755 m²



S54.6.5

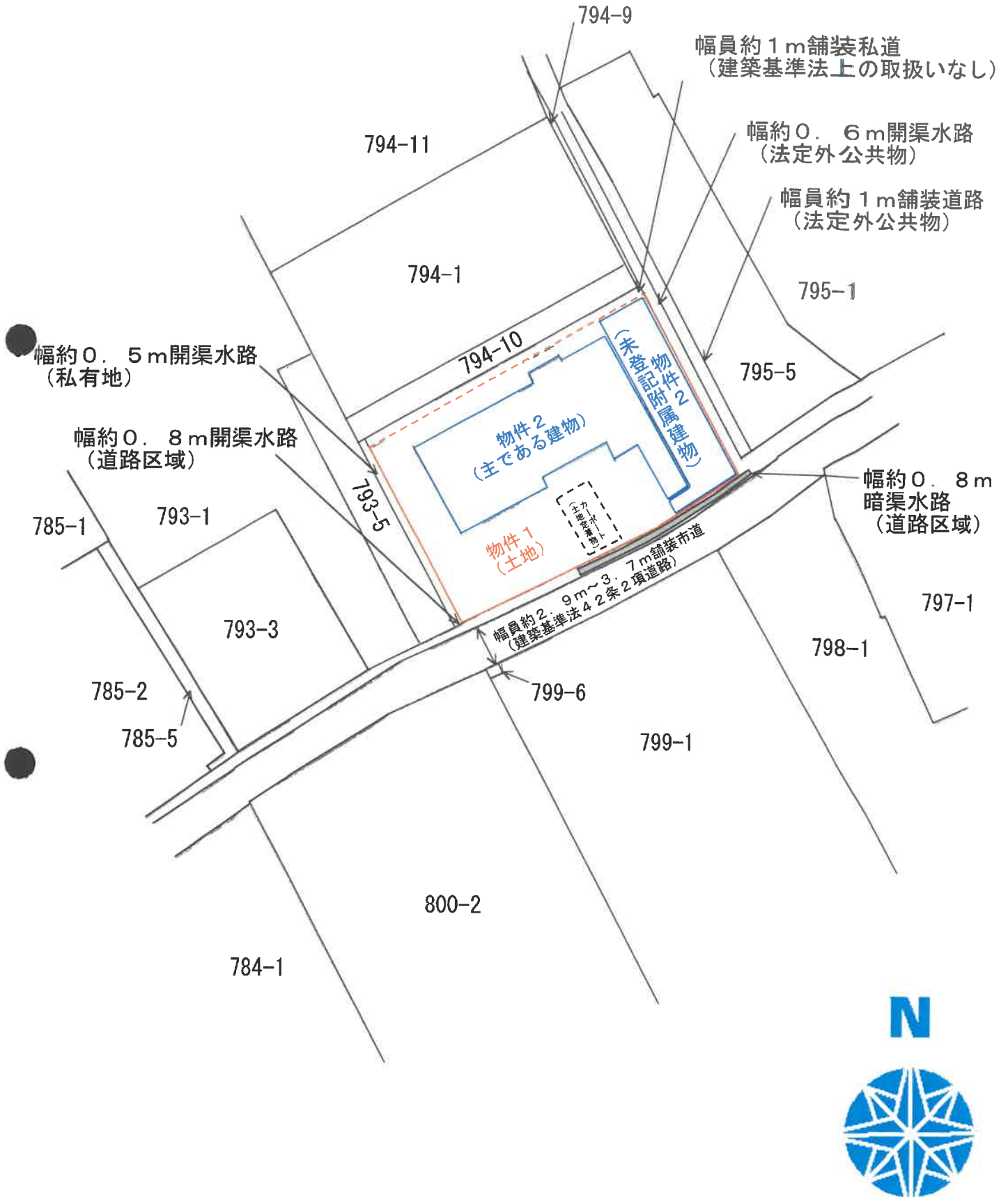
作製者	申請人	縮尺 1/250 (m)	縮尺 1/500 (m)
-----	-----	--------------	--------------

(香川県土地家屋調査士会印紙)

物件2

A3版を縮小

土地建物位置関係図 (概略図)

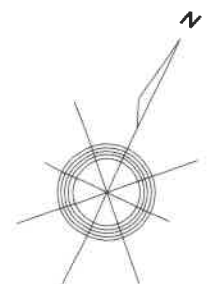
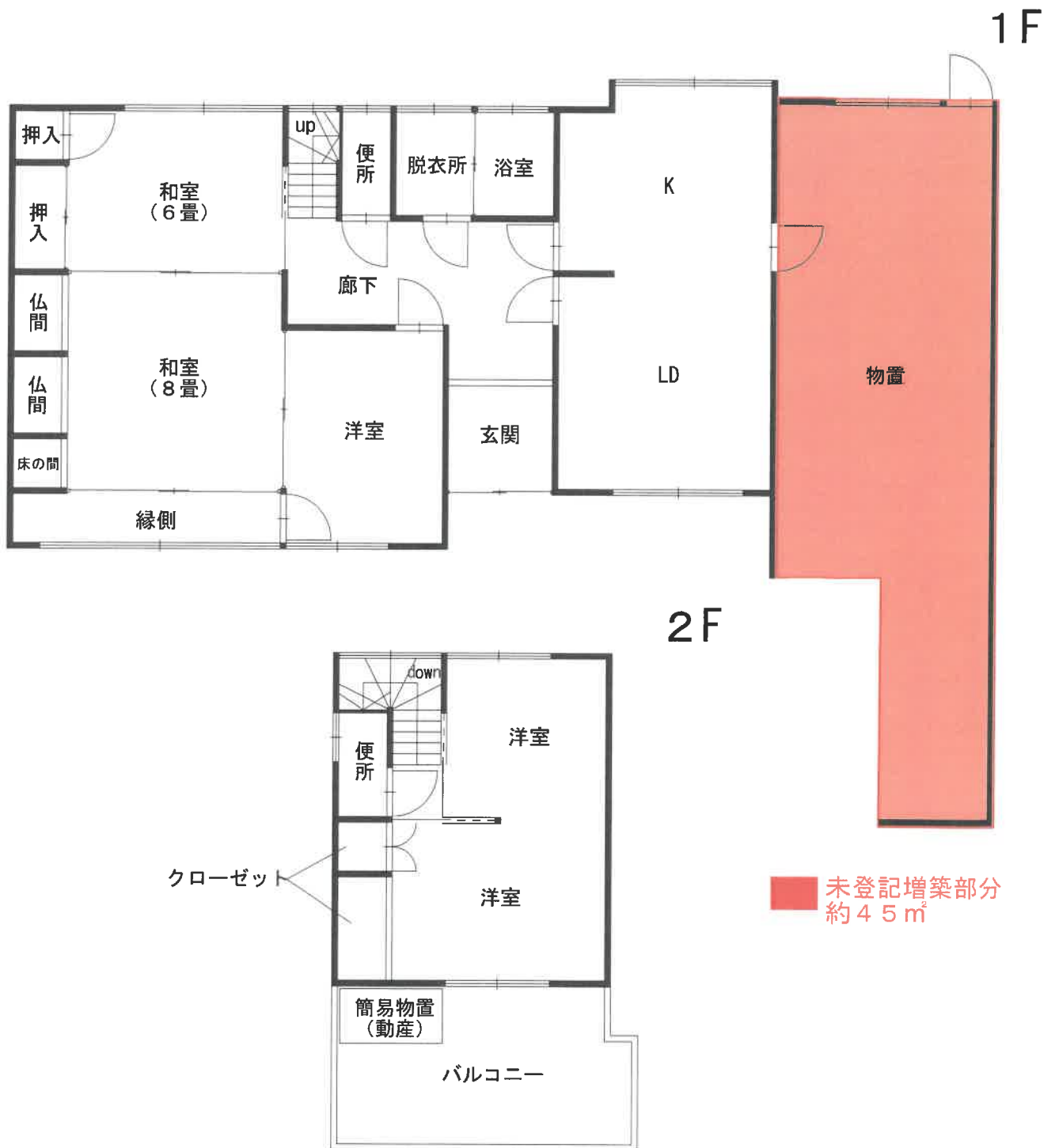


※概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。
隣接地の地番は、公図等に基づいて記載している。

S=1:400

建物間取図 (概略図)

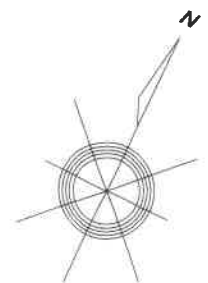
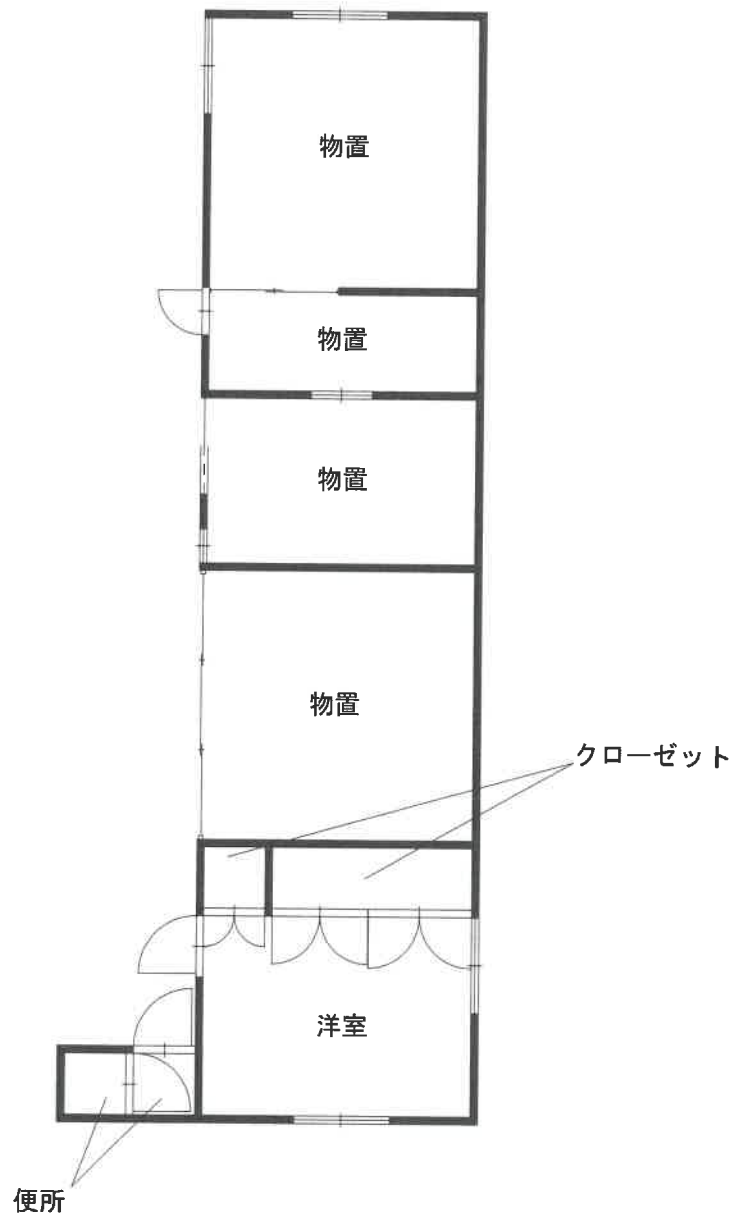
物件2 (主である建物)



※概略図であり、現況と相違する場合があります。

建物間取図
(概略図)

物件 2
(未登記附属建物)



※概略図であり、現況と相違する場合がある。