

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 17 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 11 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 14 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 12 月 3 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 11 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 26 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 10 月 17 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 ※ 特別売却の買受申出の受付日時は、上記特別売却実施期間の初日及び最終日の午前 9 時 00 分から午後 4 時 00 分までです。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,360,000 1,888,000		472,000	59,821	0
	</				



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 丸亀市土器町東七丁目 164 番地

建物の名称 サークパス土器公園

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 土器町東七丁目 164 番の 14

建物の名称 301 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 73.71 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 丸亀市土器町東七丁目 164 番

地 目 宅地

地 積 4579.22 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 丸亀市土器町東七丁目 167 番

地 目 公園

地 積 142 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 82 万 8483 分の 7702



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 82万8483分の7702



物 件 明 細 書

令和 7年 9月16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】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

符号2土地の北西側線の境界が不明確である。

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 丸亀市土器町東七丁目 164 番地

建物の名称 サークパス土器公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土器町東七丁目 164 番の 14

建物の名称 301 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 73.71 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 丸亀市土器町東七丁目 164 番

地 目 宅地

地 積 4579.22 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 丸亀市土器町東七丁目 167 番

地 目 公園

地 積 142 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 82 万 8483 分の 7702



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 82万8483分の7702



令和7年(ケ)第40号
令和7年6月10日受理
令和7年7月1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 (一棟の建物の表示)

所 在 丸亀市土器町東七丁目 164 番地

建物の名称 サークパス土器公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土器町東七丁目 164 番の 14

建物の名称 301 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 73.71 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 丸亀市土器町東七丁目 164 番

地 目 宅地

地 積 4579.22 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 丸亀市土器町東七丁目 167 番

地 目 公園

地 積 142 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 82 万 8483 分の 7702



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 82万8483分の7702



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	香川県丸亀市土器町東七丁目164番地 サークパス土器公園301号	
建物	物件1	
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を空き家状態で管理占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 5,000円 修繕積立金 7,700円 円 円 円	令和7年6月13日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7年4月分～R7年6月分 計 38,100円 ☐ 不明
管理費等照会先	高松市寿町2-2-10 株式会社長谷工コミュニティ西日本中四国支店 高松営業所	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地（符号 1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☒ 公園（符号 2）	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1, 2） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
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	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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
■B (管理会社担当者)	1 私は、本件マンションの管理会社の担当者です。 2 本件マンション（301号室）の所有者Aさんは、令和7年3月末ころに引っ越しをされたようで、その後連絡が取れていません。どこにいるのかも分かりません。 3 本件マンションは、ペット飼育不可となっています。駐車場の空きはありません。301号室で借りていた区画は解約され他の方に回すことになります。3年に1回駐車場全体の抽選を実施しています。次回は令和8年6月になります。本件マンション（301号室）を買い受けられた方は、空き駐車場が発生することがなければその時まで敷地内駐車場を利用することができないこととなります。敷地外の駐車場を探していただくこととなります。詳細については、管理会社にご照会いただければと思います。 本件マンションの屋上には、ソフトバンクグループの携帯電話中継基地局が設置され、アンテナも設置されています。管理組合が賃貸借契約を締結しています。また、屋上には太陽光発電パネルが50枚ほど設置されています。管理組合の所有物で、管理組合が売電契約を締結しています。 4 執行官からの照会に対して提出した回答書の管理費等の内容に記載した特別徴収金とは、マンションオーナーの方がマンションを空室にした場合、また、第三者に賃貸した場合には、特別徴収金として月額2,000円を管理組合に対して支払うということが総会で決議されたことから、回答書に4月～6月分の3ヶ月分を滞納額にも加算して記載しました。ただ、管理規約第27条の管理費の中には含まれていません。ですから、第26条の承継人に対する権利行使の対象とはならないかと思われます。 5 駐車場利用料月額3,500円、滞納額10,500円については、管理組合としては新所有者の方に支払い請求を出させていただく予定です。

(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では、本件土地は都市計画区域内の非線引区域に存在し、北東側を幅員約6m～約10mの丸亀市道(建築基準法42条1項1号道路)に接道している。
- 3 物件1符号1, 2土地一体としての範囲は、相互の境界については現況上判然としないものの、符号2土地北西側線を除き明らかである。縮尺入りの地図に準ずる図面が存在している。
- 4 本件マンションについては、経年(築後約35年経過)劣化が見受けられる。301号室は、全体的に損傷が酷く、全体的なリフォームの必要のあることが窺われる。
- 5 ペット飼育関係、敷地内駐車場関係及び屋上に設置されている施設関係については管理会社担当者の陳述のとおりである。詳細については管理会社に照会されたい。

駐車場利用料(月額3,500円)については、滞納金額の中には含まれていないが、管理組合としては駐車場の滞納金10,500円については、新所有者に請求をされる予定であるとのことである。

※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2枚目記載のとおり報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月11日(水) 8:40-9:00	法務局(丸亀支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年6月11日(水) 9:10-9:30	丸亀市役所	公法上の規制等調査
令和7年6月11日(水) 14:00-14:20	物件所在地	接道外観等調査 管理人から事情聴取
令和7年6月12日(木) 14:30-14:45	当庁(電話, F A X)	管理費等調査
令和7年6月18日(水) 11:40-13:00	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和7年6月18日(水) 13:30-13:40	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6月18日(水) 14:00-14:10	坂出市江尻町 香川県中讃土木事務所	公法上の規制等調査

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 6 年 6 月 1 8 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

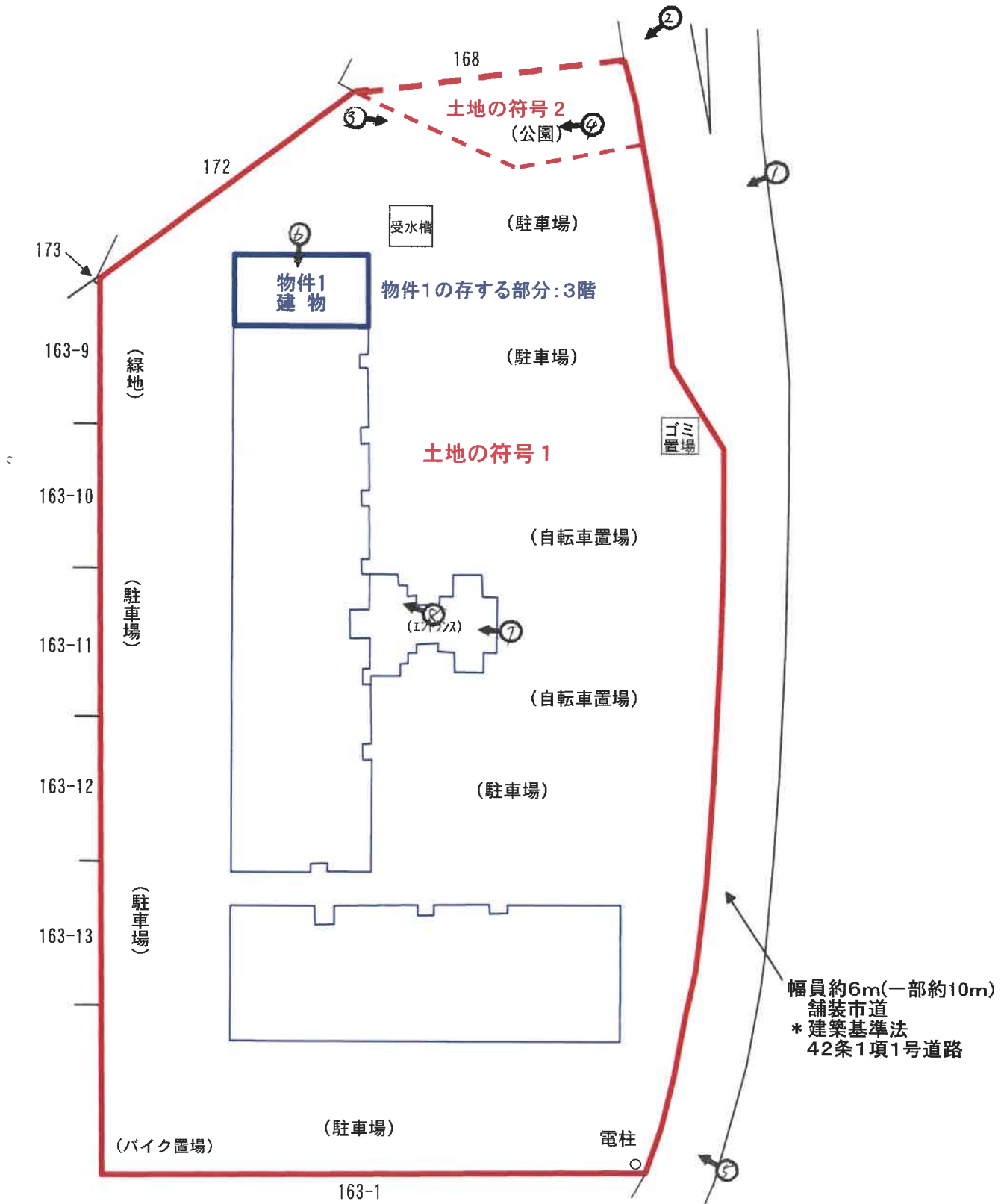
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)

S≒1/500

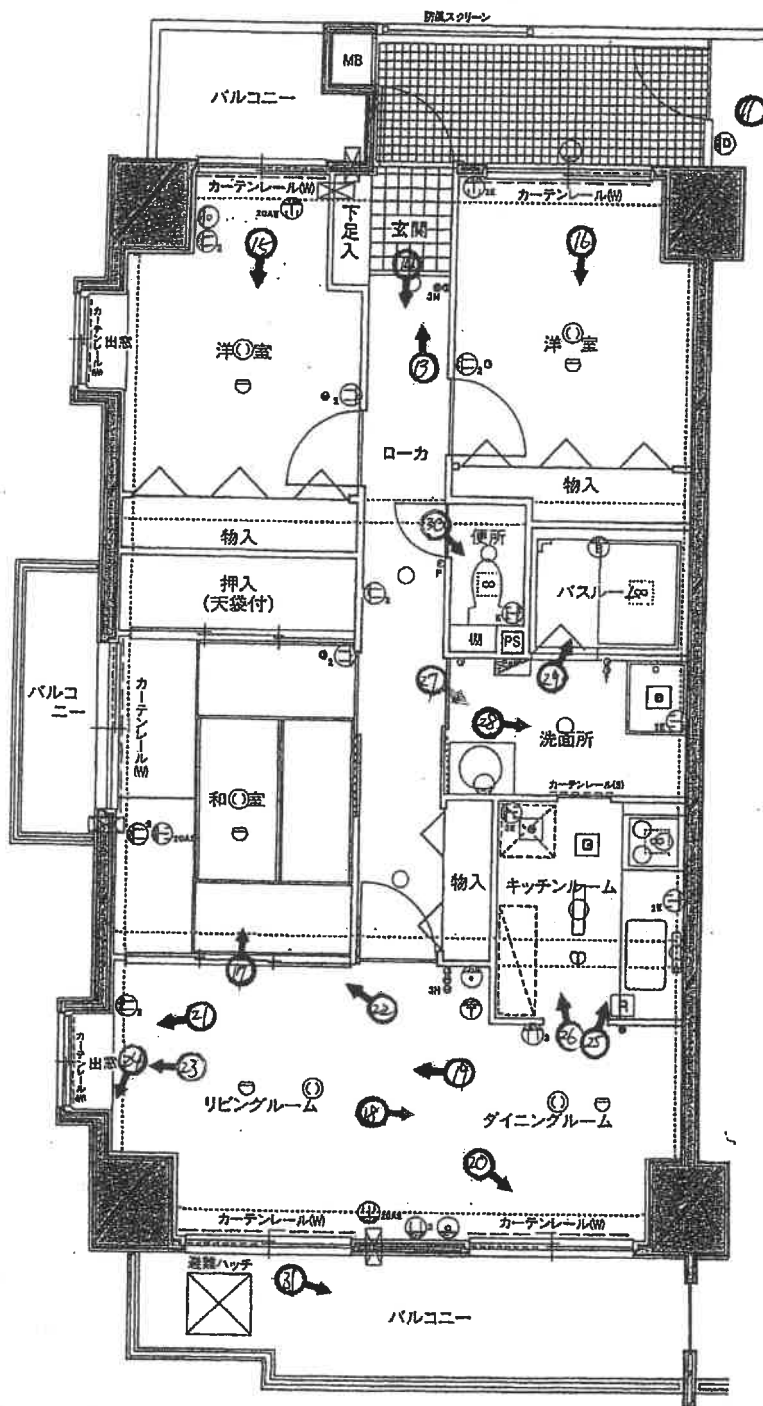
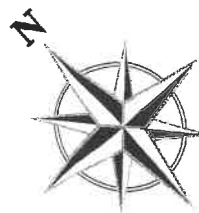


(注)概測に基づく図面であり、現況と相違する場合があります。

(6 枚目)

建物間取図(概略)

物件1



(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 符号2 土地

目的外土地168番

2



物件1 符号2 土地及び符号1 土地北東側境界付近の状況

物件1 符号1 土地

丸亀市道（建築基準法42条1項1号道路）

3



物件1 符号2 土地（公園）の状況
受命物件（301号室）の存在するマンション

4



物件1 符号2 土地（公園）の状況

5

受命物件（301号室）の存在するマンション

物件1符号1土地



受命物件（301号室）の存在するマンションの南東側の駐車場の状況

丸亀市道（建築基準法42条1項1号道路）

6

受命物件（301号室）の存在するマンション



受命物件（301号室）の存在するマンションの駐車場の状況

7



受命物件（301号室）の存在するマンションのエントランスの状況

8



受命物件（301号室）の存在するマンションの管理人室周りの状況

9



受命物件（301号室）の前付近の外階段の状況

10



受命物件（301号室）の前付近の外廊下の状況

1 1



受命物件（301号室）の前付近の外廊下の状況

1 2



受命物件（301号室）の玄関門扉付近の状況

1 3



受命物件（301号室）の玄関内の状況

1 4



受命物件（301号室）の玄関前の廊下の状況

1 5



受命物件（301号室）の北東側西洋室の状況

1 6



受命物件（301号室）の北東側東洋室の状況

17



受命物件（301号室）の和室の状況

18



受命物件（301号室）のLDKの状況

19



受命物件（301号室）のLDKの状況

20



受命物件（301号室）のLDKのフローリングの損傷状況

2 1



受命物件（301号室）のLDKのフローリングの損傷状況

2 2



受命物件（301号室）のLDKのフローリングの損傷状況

23



受命物件（301号室）のLDKの北西側出窓付近の状況

24



受命物件（301号室）のLDKの北西側出窓付近の壁紙の損傷状況

25



受命物件（301号室）のキッチン周りの状況

26



受命物件（301号室）のキッチン周りの状況

27



受命物件（301号室）の洗面脱衣所の状況

28



受命物件（301号室）の洗面脱衣所の状況

29



受命物件（301号室）の浴室の状況

30



受命物件（301号室）のトイレの状況

3 1



受命物件（301号室）のベランダの状況

3 2



集会所（共用部分）の状況

3 3



集会所（共用部分）の状況

令和 7 年 (ケ) 第 40 号
令和 7 年 6 月 18 日 現地調査
令和 7 年 7 月 1 日 評 価



高松地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

清 水 直 樹

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 2, 3 6 0, 0 0 0 円

物件 1 の評価額は、滞納管理費等相当額を考慮した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	丸亀市土器町東七丁目164番地 サーパス土器公園 土器町東七丁目164番の14 301号 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 73.71㎡ 1 丸亀市土器町東七丁目164番 宅地 4,579.22㎡ 2 丸亀市土器町東七丁目167番 公園 142㎡ 1 所有権 82万8483分の7702 2 所有権 82万8483分の7702	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

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「丸亀」駅の東方約 1.6 km。 城東小学校まで約 700 m、東中学校まで約 1 km。（いずれも直線距離）	
付近の状況等	目的物件は、丸亀市中心市街地の東方、土器川の右岸側に位置するマンション「サーパス土器公園」の3階に存する。 周辺には、共同住宅、戸建住宅等の建ち並んでいるが、農地もまだ残る。	
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	都市計画区域（非線引） 第1種住居地域 60% 200% — —
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 奥 行 敷 地 権 割 合 接 面 道 路 と の 関 係 地 勢 そ の 他	登記数量（4,721.22㎡・2筆計）とほぼ同じ。 ほぼ台形 約87m（公園部分除く） 約48～55m 82万8483分の7702 ほぼ等高に接面 ほぼ平坦 —
接面道路の状況	北東側幅員約6m（一部約10m）舗装市道・川田線に接面。 上記道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	・物件1の存するマンションの敷地、公園等として利用されている。敷地内には駐車場、バイク置場、自転車置場、緑地、受水槽、ゴミ置場等がある。 ・周辺には共同住宅、戸建住宅、リハビリクリニック等が見られる。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 下 水 道 ガ ス 配 管	有 有 有
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し。 ・地歴調査等からは、対象地について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と思われる。なお、土壌汚染の有無の詳細については、専門調査機関による調査を要する。 ・以下の指定あり。 津波浸水想定区域	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サーパス土器公園
建物の用途	居宅・総戸数107戸
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：平成2年1月8日新築 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：約5年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
仕様	1階：198.69㎡（エントランス、管理人室、集会場、機械室、 駐車場等） 2～5階：各1,021.25㎡（各13戸） 6～7階：各949.92㎡（各12戸） 8階：868.44㎡（各11戸） 9～10階：各795.98㎡（各10戸） 屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等
設備等	エレベーター：1基（9人乗、600kg） 階段：2ヶ所 駐車場：敷地内に110台（現地調査日現在：空きなし） 屋根なし駐車場料金：3,500円／月 マンション1階の駐車場料金：不詳 7月以降1台空きが出る予定（本件301号室分） 駐車場の位置は、抽選を行って決めているとのこと。 駐輪場：有、自転車：無料 バイク：無料 トランクルーム：無 宅配ボックス：無 管理人室：有 集会室：有 エントランス部：無 オートロック：無 ゴミ置場：敷地内にあり 防犯カメラ：有 その他：屋上に携帯電話中継基地局（アンテナ）の設置及び太陽光 発電パネルの設置あり。

建 物 の 品 等	使用資材：普通 施 工：普通
管 理 の 形 態 等	管理組合：有、サーパス土器公園（法人登記なし） 管理方式：委託管理 管理会社：（株）長谷工コミュニティ高松営業所 管理形態：管理人常駐・平日のみ 8:00～17:30
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・ペットの飼育は禁止。 ・修繕積立金合計額：111,658,000円（令和7年6月13日現在） ・大規模修繕工事：約15年前に実施済みとのこと 次回の大規模修繕は未定とのこと。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階、301号室（角部屋） 開口部：南西・北西・北東
床 面 積	登記数量（73.71㎡）とほぼ同じ
間 取 り	3LDK（別添建物間取図参照） 玄関：北東、バルコニー：南西・北西・北東
仕 様	天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング、タタミ他 内 壁：ビニールクロス貼り他
保守管理の状態	・劣る。 全体的に汚れ、タバコヤニ、損傷等散見され、管理状況は相当に劣る。 設備関係全体についても更新が必要と考えられる。
管 理 費 等	管 理 費：月額 5,000円 修繕積立金：月額 7,700円 滞納額合計：38,100円（令和7年4月～令和7年6月分まで）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が空き家の状態で管理占有している。 詳細については現況調査報告書参照。
特 記 事 項	・建具、設備等の動作確認は行っていない。 ・対象建物については、吹付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、専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

建物価格に敷地権価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、評価額を求めた。

1 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
310,000	73.71	0.08	1,828,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経過年数35年，経済的残存耐用年数5年，残価率5%とした定額法と観察減価（管理状況・相当に劣る：-50%）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5}{35 + 5} \right] \times (1 - 0.5) \div 0.08$$

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
29,900	1.00	4,721.22	1.0	7,702/828,483	1,312,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 丸亀-7

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$37,700 \text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/126 \div 29,900 \text{円/㎡}$$

◇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：ほぼ標準的

◇地 域 格 差：街路・接近条件等-3%（100/97）、環境条件等+30%（100/130）
 $100/97 \times 100/130 \div 100/126$

イ 個 別 格 差：なし（1.00）

ウ 地 積：登記数量による

エ 建 付 減 価：なし

オ 敷地権割合：権利態様（所有権、登記上の敷地権割合による）

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個 格 格 差 (階層・位置等) ウ	敷地付建物価格 (円) (ア+イ)×ウ
1,828,000	1,312,000	0.98	3,077,000

ウ 個別格差：位置・階層：0.98（3階・角部屋）

(2) 評価額

(1) で求めた価格に、競売市場修正等を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価等を考慮して、評価額を求めた。

敷地権付建物 価 格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
3,077,000	1.0	1.0	0.8	0.96	2,360,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：なし

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等相当額を考慮した減価

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等（丸亀－7）

所 在：丸亀市土器町東4丁目517番
価 格：37,700円/㎡
位 置：JR予讃線「丸亀」駅東方約2.7km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：184㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西6m市道
用 途 指 定 等：都市計画区域（非線引）、1中専（60,200）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	土地	99,236,200円（共用土地）
		3,422円（共用土地）
	建物	4,119,261円

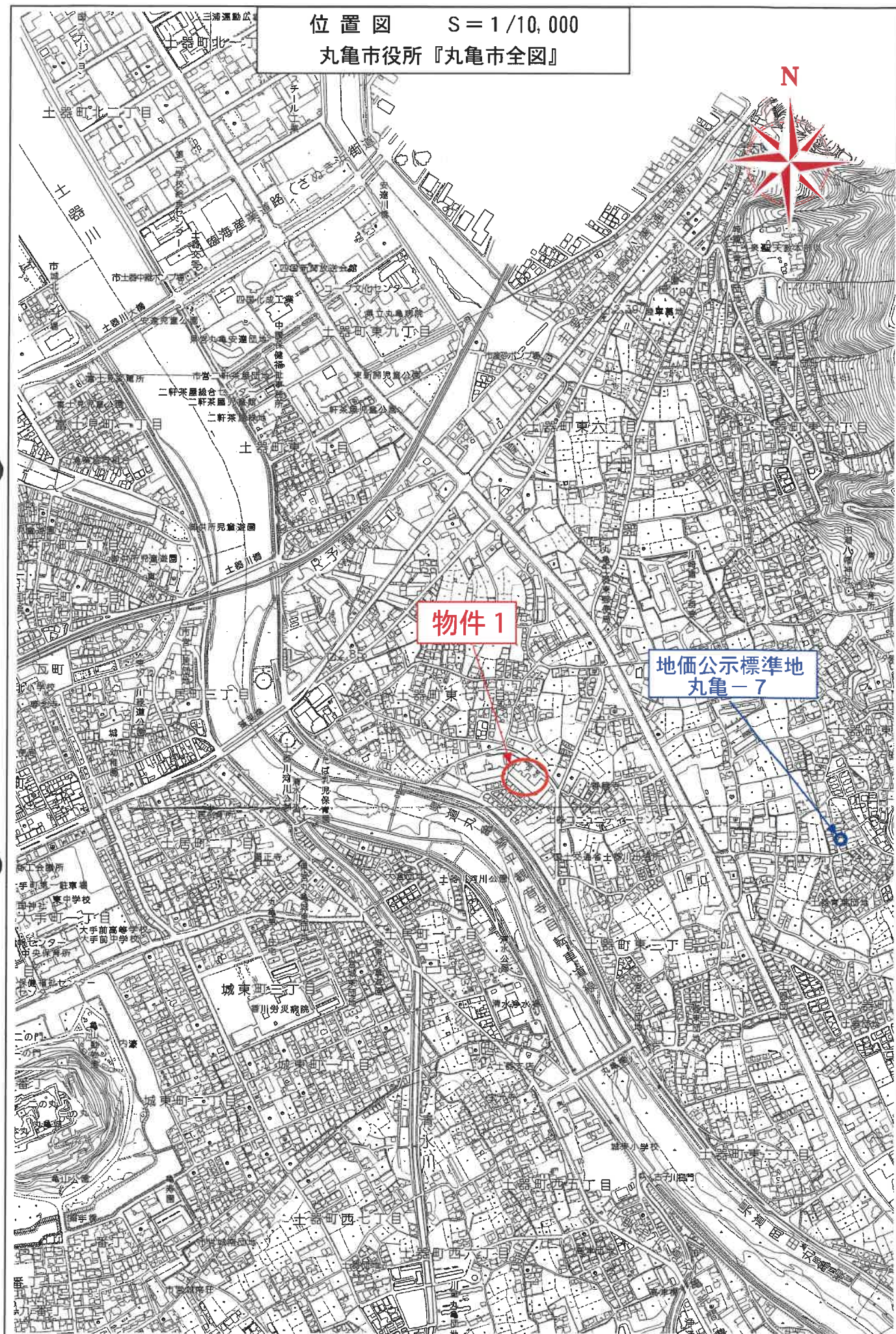
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格に過ぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

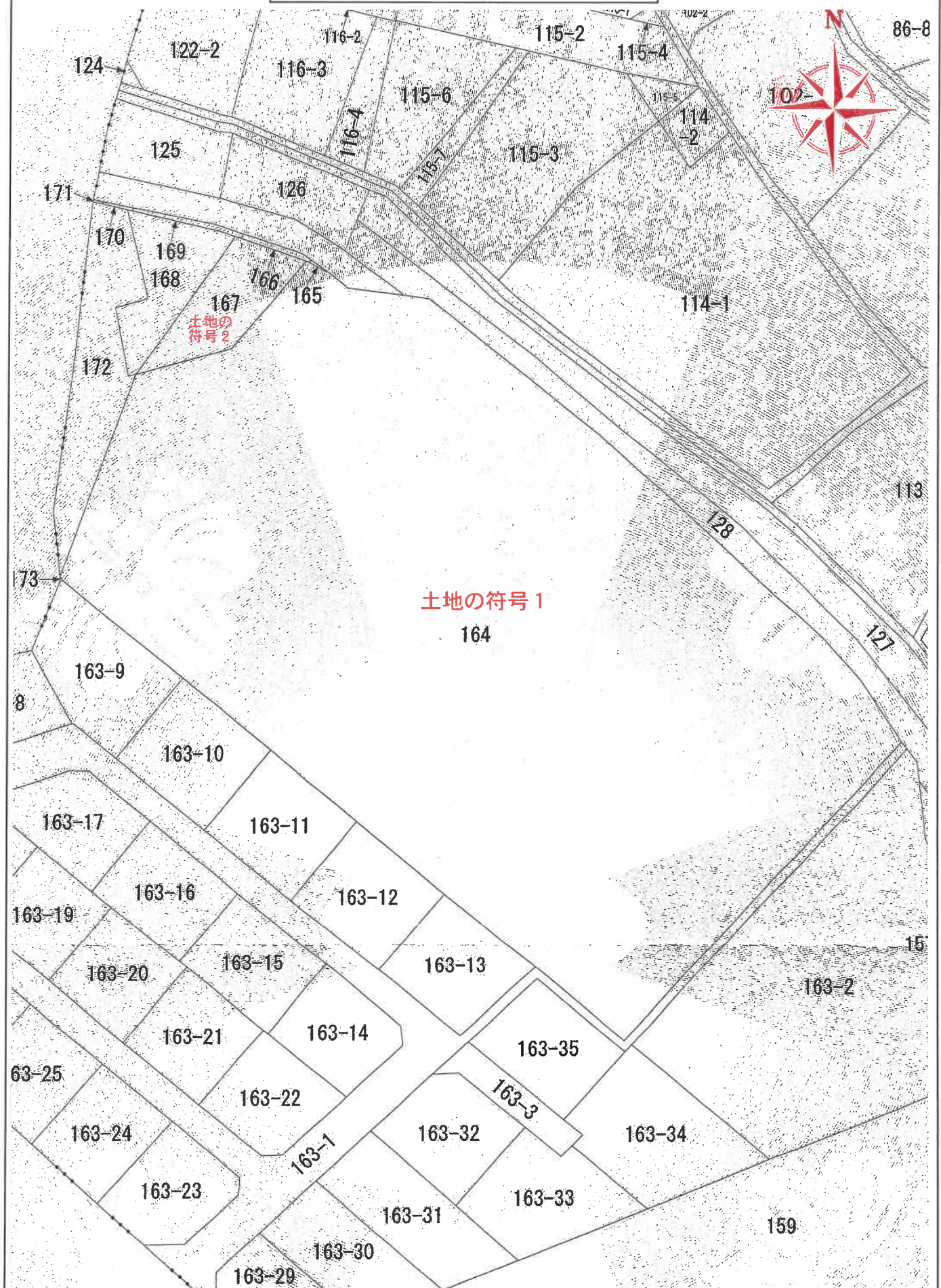
第7 附属資料の表示

- 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（概略）
- 6 建物間取図（概略）

以 上

位置図 S = 1/10,000
丸亀市役所『丸亀市全図』





この土地図面に記載されている内容を証明した書面である。

高松送電局 丸亀支局

登記官

0902630

地積測量図

土地の所在 丸亀市土器町東七丁目

土地の符号 1

前 51-8 新 164.65
後 51-8-7554 51-10

座標変換表

地番 ⑤ 51-15	X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1}) Y _n
測点			
242	-33.878	106.900	111.389800
321	-29.858	107.717	867.298680
322	-24.890	108.503	547.723144
235	-24.810	108.138	-649.902380
243	-30.900	107.050	-969.873000
		閉巻積	6.629224
		面積	3.3146120
		地積	3.31 m ²

地番 ⑤ 51-8
4579.2256 ± 3.3146120 = 4575.9109880
地積 4575.91 m²

51-2

⑤ 51-8

H 2.1.25
16.842.16.243.
16.255

金庫屋
2/11-1 側壁北面

作数者

申請人

2年 1月12日(作製)

(香川県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

高松法務局丸亀支局

登記官

0902631

座標求積表

地番	⑤51-16	X _n	Y _n	(X _n +1-X _n -1)Y _n
322	-24.830	108.502		597.023272
323	-18.386	109.353		849.782163
301	-17.119	109.459		148.645322
256	-17.008	108.066		-502.248930
245	-21.724	108.821		-783.917757
258	-24.245	108.281		-334.000866
255	-24.810	108.138		-89.749010
		総面積		5.534184
		地積		2.7670970
		地積		2.76 m ²

地番	⑤51-17	X _n	Y _n	(X _n +1-X _n -1)Y _n
255	-24.810	108.138		-211.950480
258	-24.245	108.231		273.283275
260	-22.285	96.811		-54.898215
		総面積		6.634580
		面積		3.3172900
		地積		3.31 m ²

合計 6.0843870

地番⑤51-8 8.0843870 = 136.6041130
142.6885 地積 136.60 m²

作製者

平成2年1月12日(作製)

(香川県土地家屋調査士会用紙)

申請人

H2.1.25

縮尺 250

16255, 16258, 16245, 16256 : コンクリート舗装化面金属標

地積測量図

(附録)

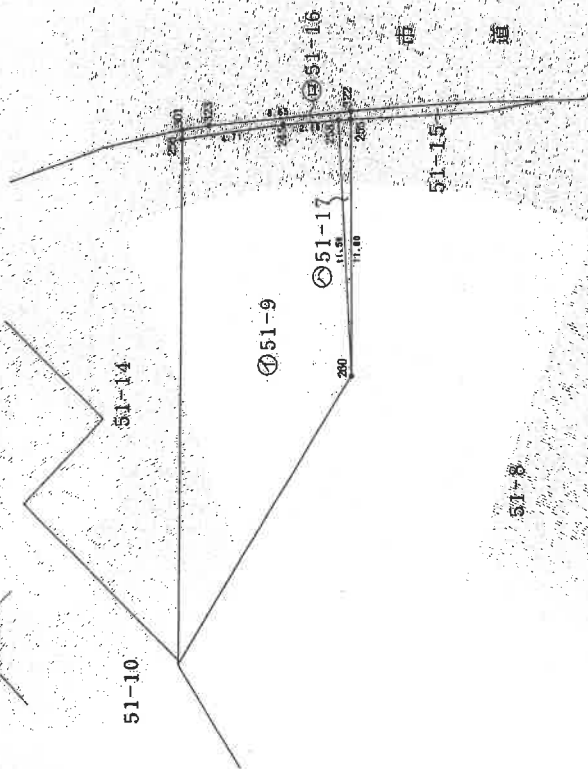
土地の所在 丸亀市土器町字山田

土地の所在 土器町東七丁目

前 51-9
後 51-9, 16-17
新 164-166, 167

51-17は51-8に合併

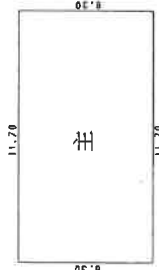
土地の符号2



(A3版をA4版に縮小)

各階平面図

1906632



求積表

6.30 X 11.70	=	73.7100
床面積		73.7100
		73.71 ㎡

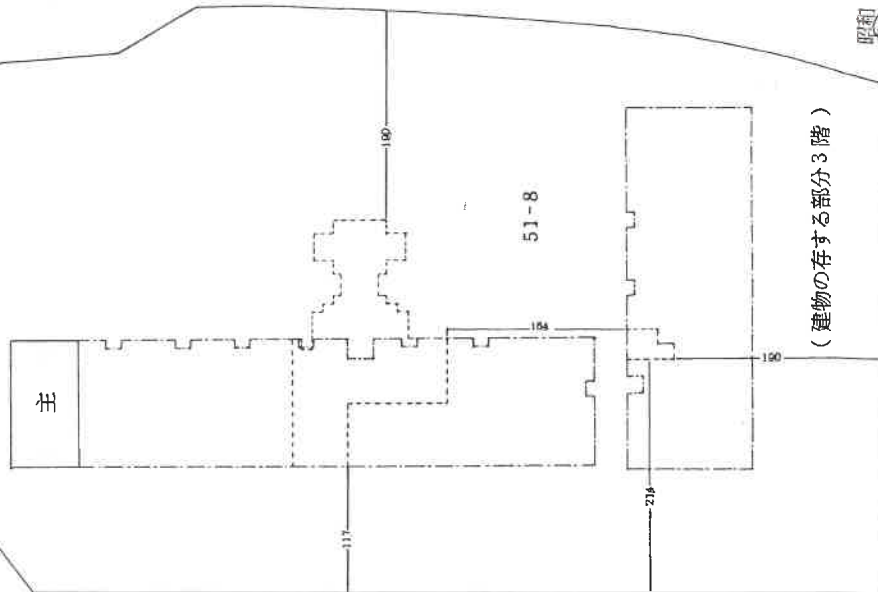
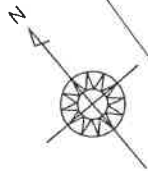
建物階平面図

土器町東七丁目 164-14
家屋番号 土器町字川田
1-8-14
土器町東七丁目 164-14
建物の所在 丸亀市土器町字川田5-1-8

(物件1)

土器町東七丁目 164

51-9



道路

51-8

(建物の存する部分3階)

作製者

縮尺 1/250

申請人

昭和 平成 2 年 1 月 3 日 登記

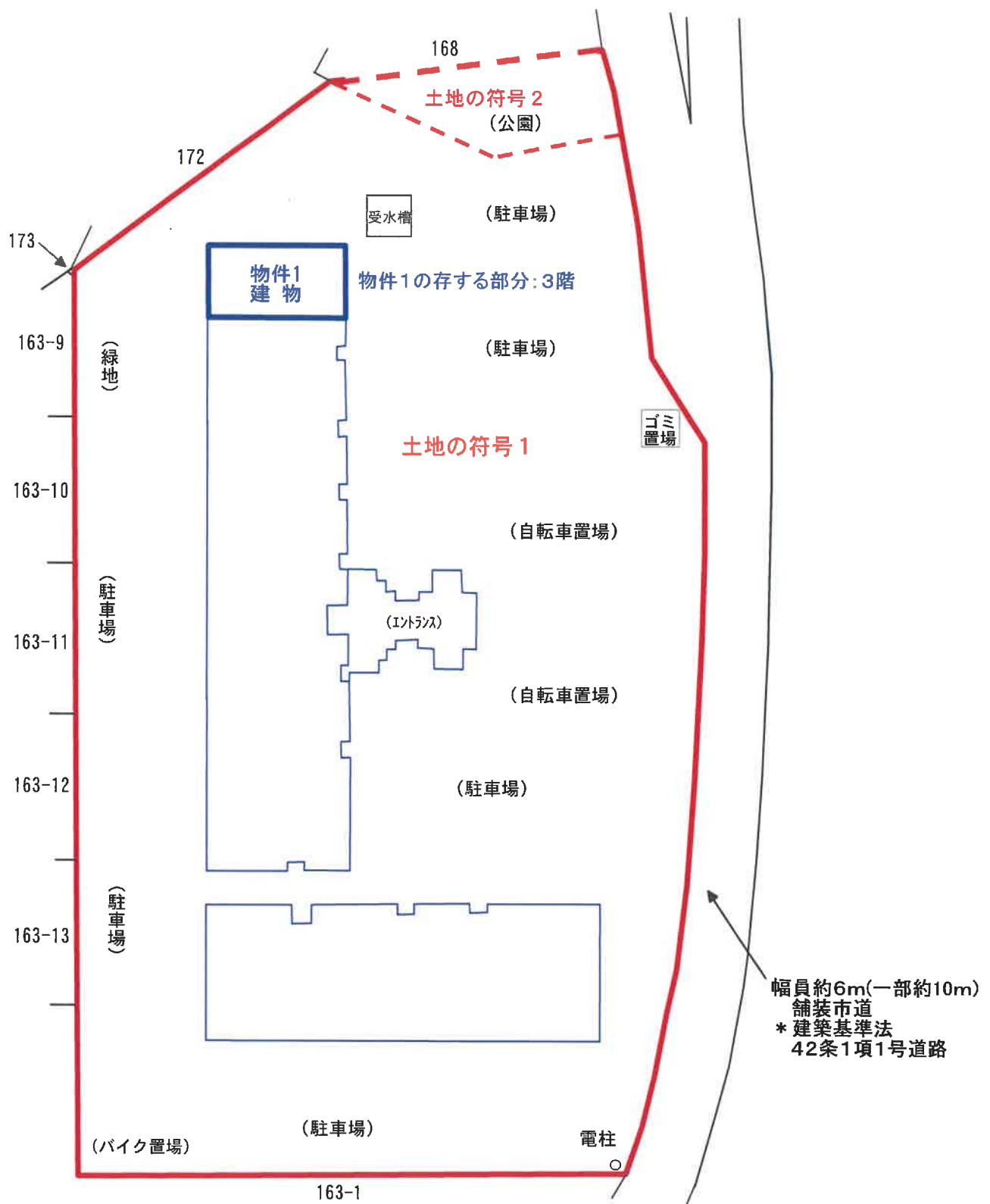
縮尺 1/500

(香川県土地家屋調査士会用紙)

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図(概略)

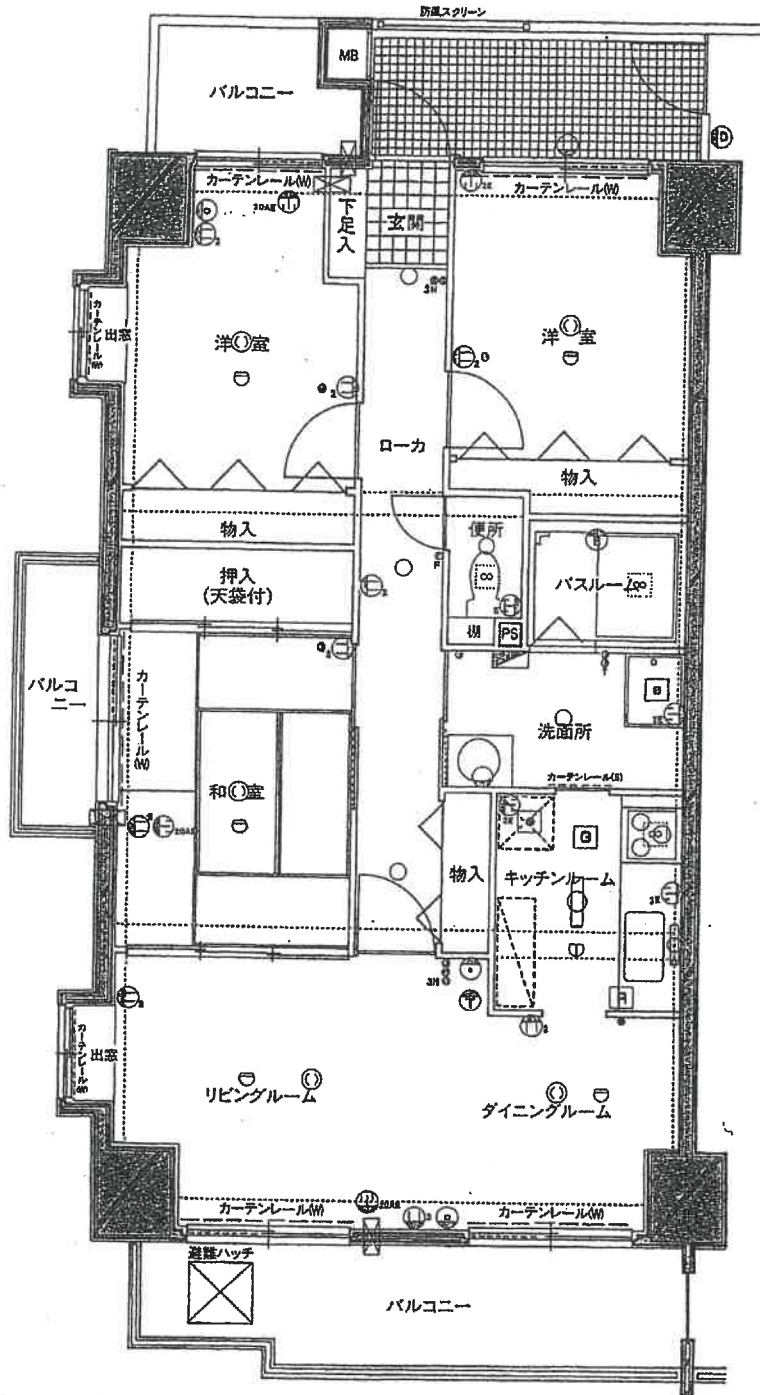
S≒1/500



(注)概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。

建物間取図(概略)

物件 1



(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。