

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。
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。 ※ 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 丸亀市郡家町字地頭 |
| | 地 番 | 838番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丸亀市郡家町字地頭838番地4 |
| | 家屋 番号 | 838番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.40平方メートル
2階 43.06平方メートル
3階 41.40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

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

- 1 所 在 丸亀市郡家町字地頭
地 番 838番4
地 目 宅地
地 積 105.30平方メートル
- 2 所 在 丸亀市郡家町字地頭838番地4
家屋 番号 838番4
種 類 居宅
構 造 木造鋼板葺3階建
床 面 積 1階 41.40平方メートル
2階 43.06平方メートル
3階 41.40平方メートル



令和7年(ケ)第91号
令和7年12月22日受理
令和8年1月19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 | 丸亀市郡家町字地頭 |
| | 地 番 | 838番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丸亀市郡家町字地頭838番地4 |
| | 家屋 番号 | 838番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.40平方メートル
2階 43.06平方メートル
3階 41.40平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	香川県丸亀市郡家町838番地4														
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 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種 類：		構 造：		床面積：						
{	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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	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 (破産管財人)	<p>1 私は、債務者兼所有者の破産管財人です。</p> <p>2 本件物件及び目的外土地（838-1）の持分については、破産財団から放棄しています。</p>
■A (債務者兼所有者)	<p>1 私は本件物件の所有者です。現在、本件建物内には、私と妻、子2人と孫1人の5人が居住しています。</p> <p>2 本件建物について、今から15年くらい前に、太陽光発電パネル、エコキュート、IHクッキングヒーター、テレビをセットで購入し、支払いは終了しています。その後、IHクッキングヒーター、テレビが壊れてしまいました。現在は、四電エナジーサービス株式会社で、エコキュート、IHクッキングヒーターをレンタルしています。太陽光発電パネルは取り外して持って行くことができないと思いますので、建物と一緒に売却されてもかまいません。</p> <p>3 本件建物は、雨漏りやシロアリなどはありませんが、洗濯機の排水ホースをつないでいる排水管の調子が悪いときがあり、つまることがあります。</p> <p>4 本件物件の前面道路については、私も持分を持っています。土地を購入する際に、販売業者から、前面道路は周辺4軒で利用することになるので、仮に修繕等の必要がある場合には、共有者で費用負担するように言われています。なお、前面道路の持分は競売の対象外とのことですが、仮に土地建物が売れた場合には買受人に譲りますが、名義変更等の費用は買受人に負担してもらいたいと思います。</p>
■丸亀市土地改良区宝幢寺池支部長	<p>1 本件物件付近の水利関係は当支部ですが、具体的な水利組合名は承知していません。</p> <p>2 浄化槽を新たに設置する場合には、浄化槽放流負担金として、設置時1回のみ10万円をいただいておりますが、その後の放流料は不要です。現在の浄化槽をそのまま使用するのであれば、何ら費用負担はありません。</p>
■四電エナジーサービス株式会社担当者	<p>1 本件物件には、令和4年7月22日から、エコキュート及びIHクッキングヒーターをレンタル（10年）しています。月額費用は、6,710円です。</p> <p>2 本件物件の買受人が、継続して使用される場合には、現所有者のレンタル期間を引き継ぐこととなります。不要な場合には撤去依頼をしてください。いずれにしても買受人は、当社に連絡をいただきたいと思います。</p>
■近隣の者	<p>前面道路の使用については、道沿いの4軒で維持管理も含めて、共同利用する意識ですが、仮に4軒の中に道路の共有持分を持たない人が使用することになって特に関係はありませぬ。ただし、維持管理の各戸の負担が増えるのは困りますので、道路の持分権者は道路沿いに居住してなくても、維持管理、特に経済的負担は均等に負担していただかなければ困ります。</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 本件物件1の土地は、非線引都市計画区域内に存在する。物件1は、北東側を幅員約4mの舗装私道（建築基準法42条1項3号道路、地目：公衆用道路、所有者：Aほか3名）に接道している。なお、同私道のAの共有持分は本件の売却対象外である。
- 2 物件1土地と周囲の土地との境界は、現況上明らかである。14条1項地図は存在する。
- 3 物件2の建物は、経年（築後約27年経過）劣化が見受けられる。玄関チャイムは故障しているようであり、玄関入口東側の雨どいは、一部破損している。また、外壁のサイディング等是一部剥がれ浮き上がっているところも見受けられた。Aによると、洗濯機の排水口が詰まることのあるとのことであった。
- 4 本件建物は、太陽光発電パネル、IHクッキングヒーター、エコキュートが設置されており、いわゆるオール電化住宅である。債務者によると「太陽光発電パネルは取り外して持っていくことができないと思いますので、建物と一緒に売却されてもかまいません。」とのことであった。なお、IHクッキングヒーター及びエコキュートは、四電エナジーサービス株式会社からのレンタル品であり、買受人は、継続して利用する場合や撤去を依頼する場合にも、同社に連絡する必要がある。
- 5 本件物件付近は下水道が整備されておらず、浄化槽を設置している。丸亀市土地改良区宝幢寺池支部長によると、「浄化槽を新たに設置する場合には、浄化槽放流負担金として、設置時1回のみ10万円をいただいておりますが、その後の放流料は不要です。現在の浄化槽をそのまま使用するのであれば、何ら費用負担はありません。」とのことであった。
- 6 前面道路は、道沿いの4軒で共同利用することになるため、維持管理も共有者において負担することになっているようであるが、Aの持分は本手続の売却対象外である。債務者によると「仮に土地建物が売れた場合には買受人に譲りますが、名義変更等の費用は買受人に負担してもらいたいです。」とのことであった。

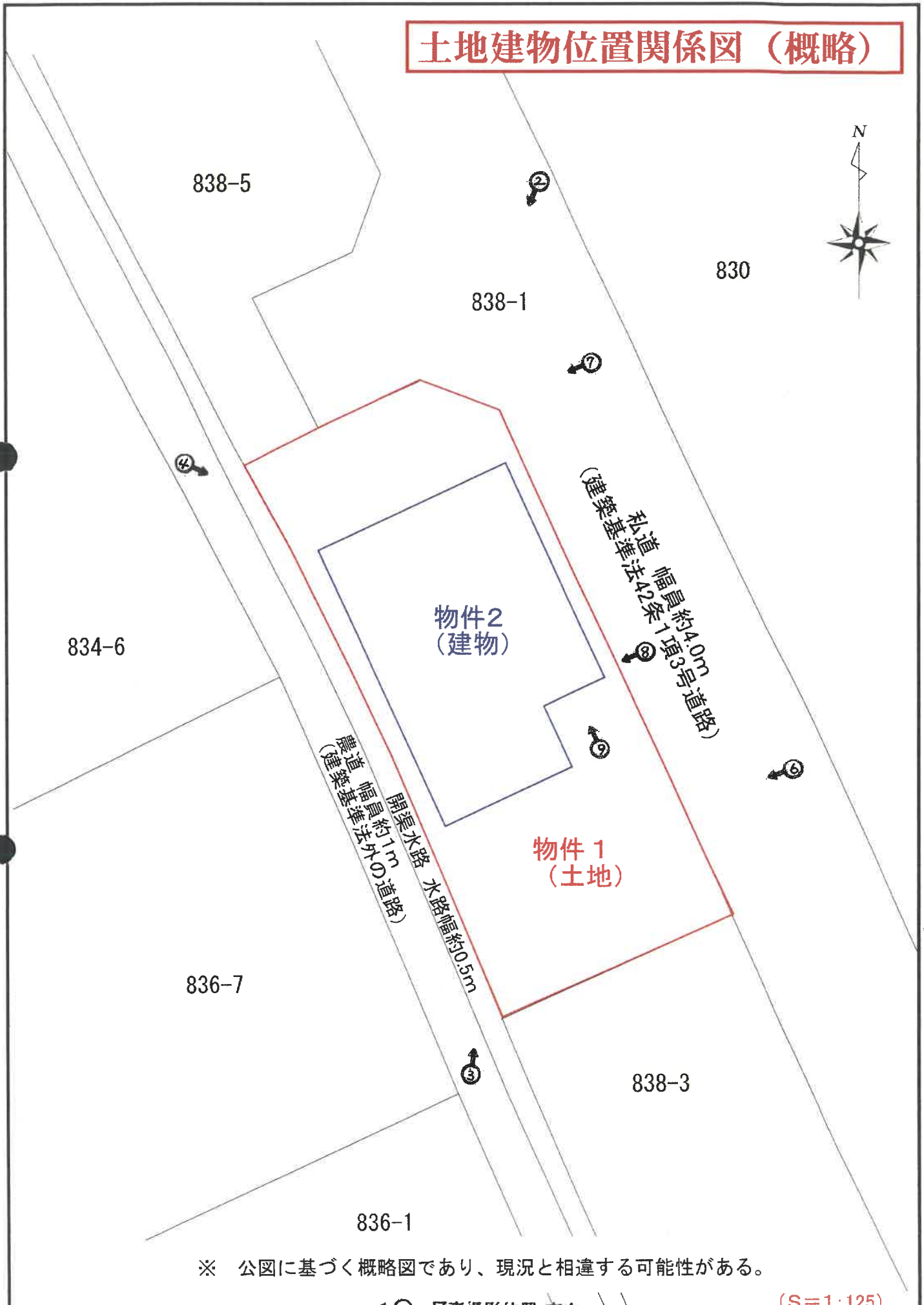
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月23日(火) 11:15-11:20	高松法務局丸亀支局	周辺土地等調査
令和7年12月23日(火) 11:30-11:50	丸亀市役所	公法上の規制等調査
令和7年12月23日(火) 12:10-12:50	物件所在地	物件確認、占有調査、接道外観等調査、写真撮影、 A から聴取
令和7年12月23日(火) 13:00-13:10	広域水道企業団中讃ブロック統括センター	給配水管等調査
令和7年12月23日(火) 13:35-13:40	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年12月23日(火) 16:00-16:10	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年12月23日(火) 16:30-16:40	当庁	丸亀市土地改良区宝幢寺池支部長から聴取(電話)
令和7年12月26日(金) 9:00-9:10	携帯電話	破産管財人 B から聴取
令和7年12月26日(金) 10:00-11:30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、 A から聴取、評価人同行
令和7年12月26日(金) 11:30-11:40	物件所在地近隣	公衆用道路の調査
令和7年12月26日(金) 14:15-14:25	当庁	四電エナジーサービス株式会社担当者から聴取(電話)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者により解錠し、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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）



※ 公図に基づく概略図であり、現況と相違する可能性がある。

📍 写真撮影位置・方向

(S=1:125)

1



本件物件の外観

2



本件物件北側の状況

(8 枚目)

3



本件物件南側の状況

4



本件物件西側の状況

5

本件物件



本件物件の前面道路（目的外土地）の状況

6



物件1南東側駐車場の状況

7



物件1 北西側駐車場の状況

8



物件2 雨どい破損状況

9



物件2 玄関ドアの状況

10



物件2 玄関内の状況

(12 枚目)

11



物件2 玄関ホール の状況

12



物件2 1階和室 の状況

13



物件2 1階台所の状況

14



物件2 1階洗面・脱衣所の状況

(14 枚目)

15



物件2 1階浴室の状況

16



物件2 1階トイレの状況

(15 枚目)

17



物件2 階段（1～2）の状況

18



物件2 2階和室の状況

（ 16 枚目）

19



物件2 2階LDKの状況

20



物件2 2階台所の状況

(17 枚目)

21



物件2 2階トイレの状況

22



物件2 2階バルコニーの状況

23



物件2 階段（2～3）の状況

24



物件2 3階北側洋室の状況

25



物件2 3階北側洋室の状況

26



物件2 3階東側洋室の状況

(20 枚目)

27



物件2 3階南側洋室の状況

28



物件2 3階バルコニーの状況

(21 枚目)

令和7年 (ケ) 第91号
令和7年12月26日 現地調査
令和8年 1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

鳥 飼 和 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 6 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 8 6 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61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	所在地 地目積	丸亀市郡家町字地頭 838番4 宅地 105.30m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	丸亀市郡家町字地頭838番地4 838番4 居宅 木造鋼板葺3階建 1階 41.40m ² 2階 43.06m ² 3階 41.40m ²	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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR予讃線「丸亀」駅の南方約5.1km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象物件は丸亀市南部郊外の住宅地域に所在する。近隣地域は4区画から成る住宅団地であり、地内は一般戸建住宅が建ち並んでいる。周辺は農地も残るが同様の住宅団地も散見され住宅地域として成熟しつつある。	
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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% － 特定用途制限地域（一般環境保全型）
画地条件	面積：105.30㎡（公簿地積） 間口：約16m 奥行：約6.5m 形状：略長方形 地勢：平坦地	
接面道路の状況	東側：幅員約4.0m舗装私道（特記事項参照）とほぼ等高に接面。 （建築基準法42条1項3号道路） 西側：幅員約1m舗装農道（法定外公共物）に開渠水路を介し接面。 （建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1は物件2（建物）の敷地として利用されている。 ・隣地は一般戸建住宅、公衆用道路及び水路である。 	
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"> ・東側私道について： 当該私道（地番838番1）は目的外土地であり物件1土地のための通行権は存在しない。当該目的外土地の共有持分を物件1土地の所有者兼債務者が有しており、当該私道の通行利用をするために、共有持分の譲渡等の協議をすることが必要である。 （詳細は「現況調査報告書」を参照されたい） ・埋蔵文化財の有無： 丸亀市教育委員会文化財保存活用課への照会結果によれば、文化財保護法に規定される周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ・土壌汚染の可能性： 登記等による地歴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。 	

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）：平成11年1月4日新築 経過年数：約27年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス 天 井：クロス、敷目張り等 床：フローリング、畳等 設 備：太陽光発電システム（最大出力：約2.7kw）ほか その他：オール電化住宅
床面積（現況）	1階 41.40㎡ 2階 43.06㎡ 3階 41.40㎡ 延床面積：125.86㎡
現況用途等	階 層：3階建 現況用途：居宅 間 取 り：附属資料「建物間取図（概略）」を参照
品 等	中品等
保守管理の状況	劣る。 ・15年程前に太陽光発電設備を後付けで設置。 （債務者兼所有者の陳述による）
建物の利用状況	「現況調査報告書」に記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・経年（築後約27年経過）劣化が認められる。 ・外壁のサイディングの一部に剥がれ、随所に浮きが見受けられる。また、サイディング間の目地のコーキングが剥落している箇所が散見される。 ・1階給湯室の窓ガラスが破損している。 ・玄関チャイムは故障しており、玄関ドアの動きが悪く開閉がしにくい。 ・玄関入口東側の雨どいの一部が破損している。 ・IHクッキングヒーター及びエコキュートは、四電エナジーサービス株式会社からのレンタル品である。（詳細は「現況調査報告書」を参照されたい） ・各設備について正常に稼働するかは不明である。 ・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	29,300	1.00	105.30	1.00	3,085,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 丸亀 (県) - 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
 $28,700\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/98 \approx 29,300\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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：ほぼ標準的な画地である。

◇ 地域格差：街路条件 -2% (0.98)

イ 個別格差：二方路 ±0% (1.00)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地内における建物の配置及び敷地と建物との適応の状態等を考慮して建付減価は発生していないと判断した。

(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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	151,000	125.86	0.10	1,900,000

ア 再調達原価

建物本体に加え、太陽光発電システムも考慮して査定した。

ウ 現価率：

経過年数27年、経済的残存耐用年数3年、残価率5%とした定額法と観察減価法 (保守管理の状態 -30%) を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現 価 率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{3}{27 + 3} \right] \times (1 - 0.30) \approx 0.10$$

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、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	3,085,000	0.50	法定地上権	1,543,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権、その範囲は敷地全体に及ぶと判定し、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	3,085,000	-1,543,000	1.0	0.90	0.6	830,000
2	1,900,000	+1,543,000	1.0	0.90	0.6	1,860,000
一括価格 (合計)						2,690,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：接面私道の持分権が売却対象ではないことによる減価を-10%と判定した。

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 地価公示価格等〔丸亀（県）－1〕

所 在：丸亀市飯郡家町字下所487番6
価 格：28,700円/㎡
位 置：JR予讃線「丸亀」駅の南東方約6km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：192㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北西4.5m 市道
用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引）
用途指定なし（建蔽率70%、容積率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 1,783,300円
物件2 1,864,761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 建物図面写 各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図（概略）
- 5 建物間取図（概略）

以 上

位置図

丸亀市役所『丸亀市全図』

S=1:10,000



対象物件

地価調査基準地
丸亀(県) - 1

宝徳寺下池
(宝徳寺)

榊池

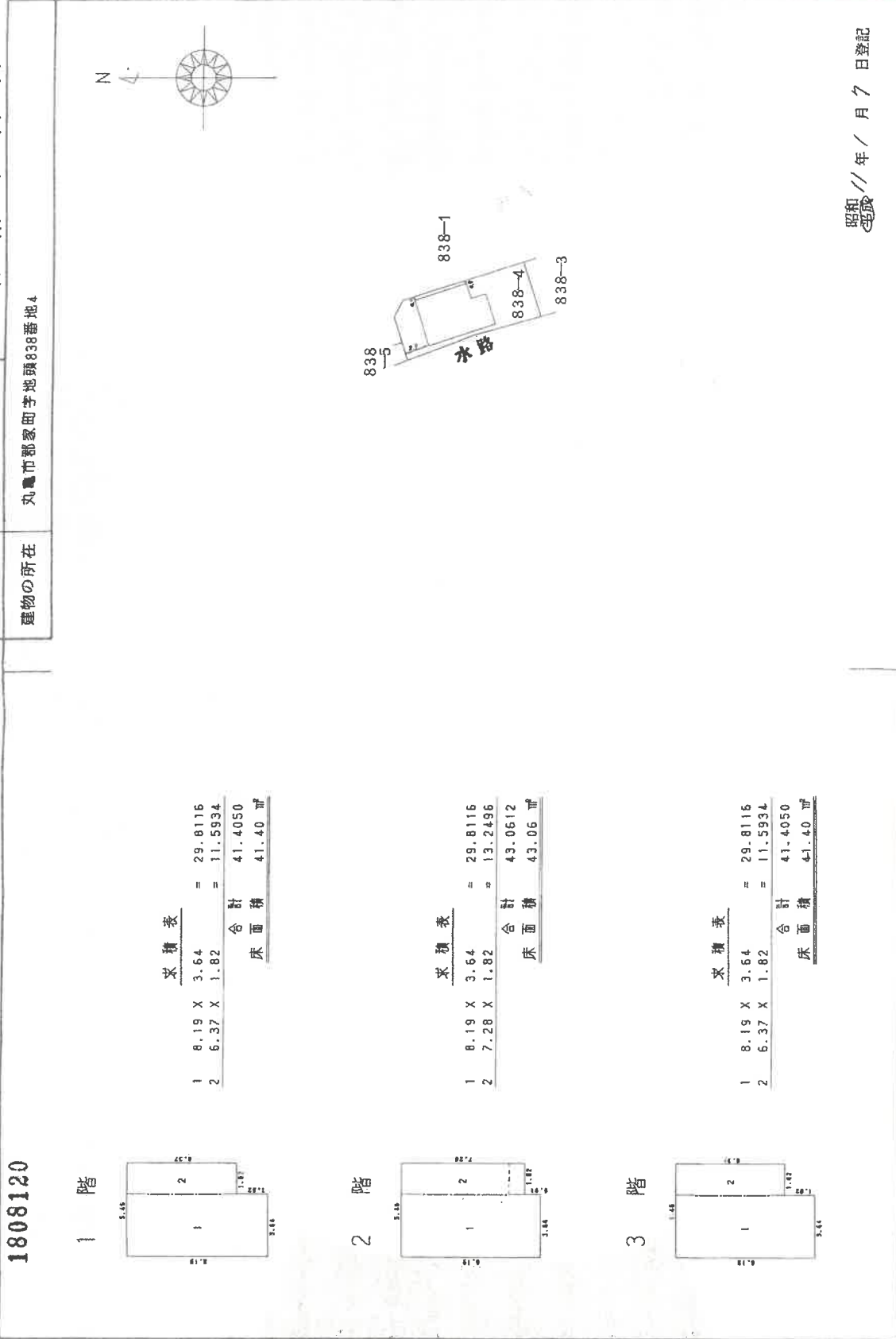


建物図面写 各階平面図写

(附録八号一四・五)

建物図面写
各階平面図写

家屋番号 838-4
建物の所在 丸亀市郡家田字地頭838番地4



1808120

1 階



求積表

1	8.19 X 3.64	=	29.8116
2	6.37 X 1.82	=	11.5934
合計			41.4050
床面積			41.40 ㎡

2 階



求積表

1	8.19 X 3.64	=	29.8116
2	7.28 X 1.82	=	13.2496
合計			43.0612
床面積			43.06 ㎡

3 階



求積表

1	8.19 X 3.64	=	29.8116
2	6.37 X 1.82	=	11.5934
合計			41.4050
床面積			41.40 ㎡

昭和 〇〇 年 〇 月 〇 日 登記

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500

(香川県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成11年1月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(高松法務局丸亀支店管轄)

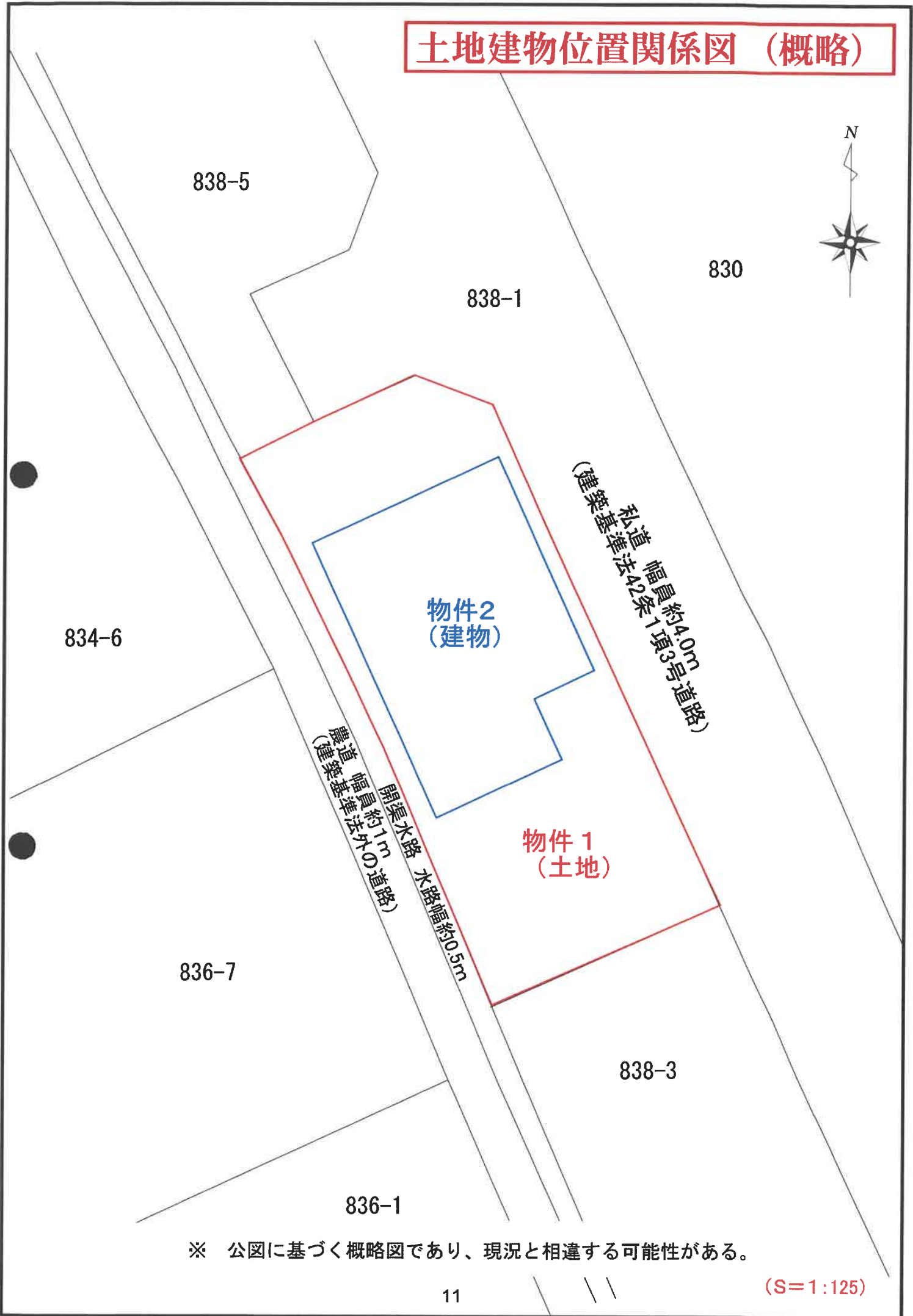
令和 7 年 12 月 23 日

高松法務局

登記官

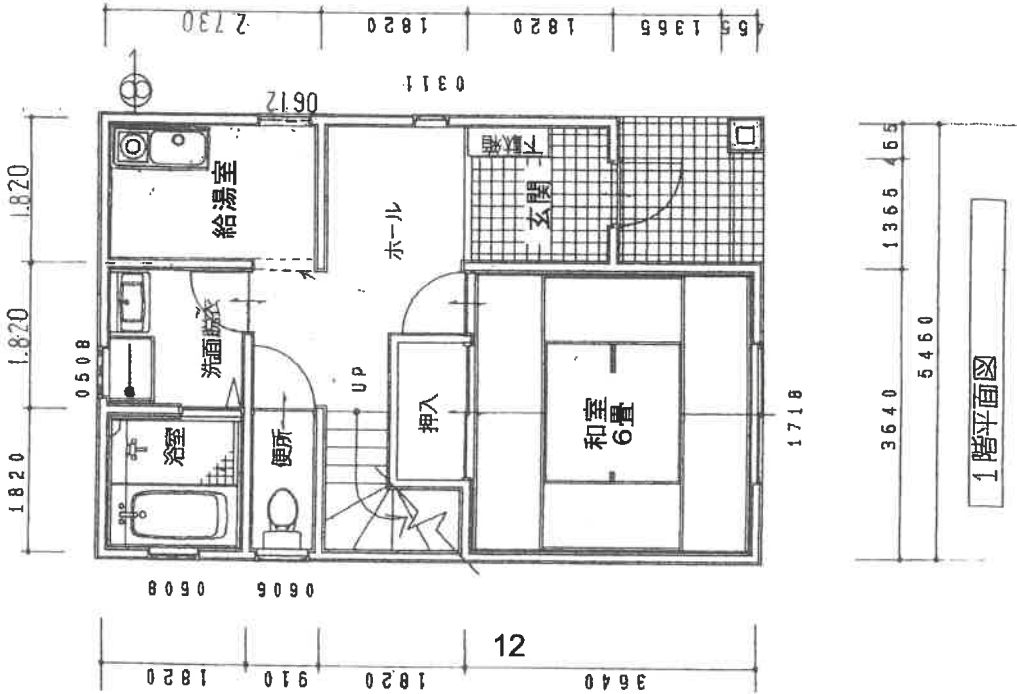
公用

土地建物位置関係図 (概略)

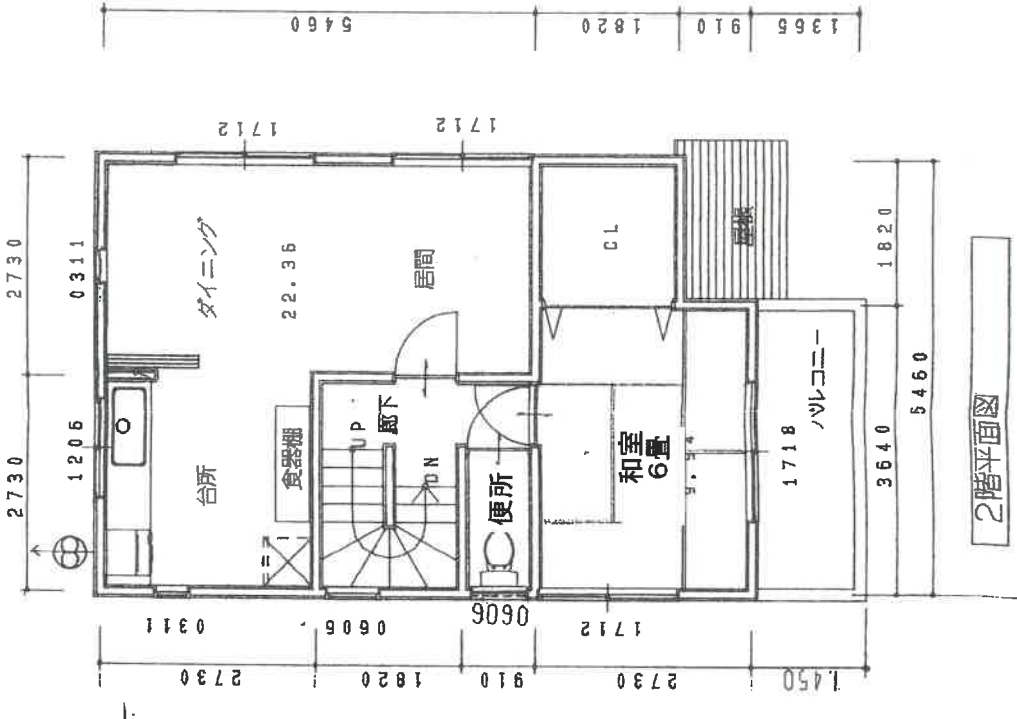


※ 公図に基づく概略図であり、現況と相違する可能性がある。

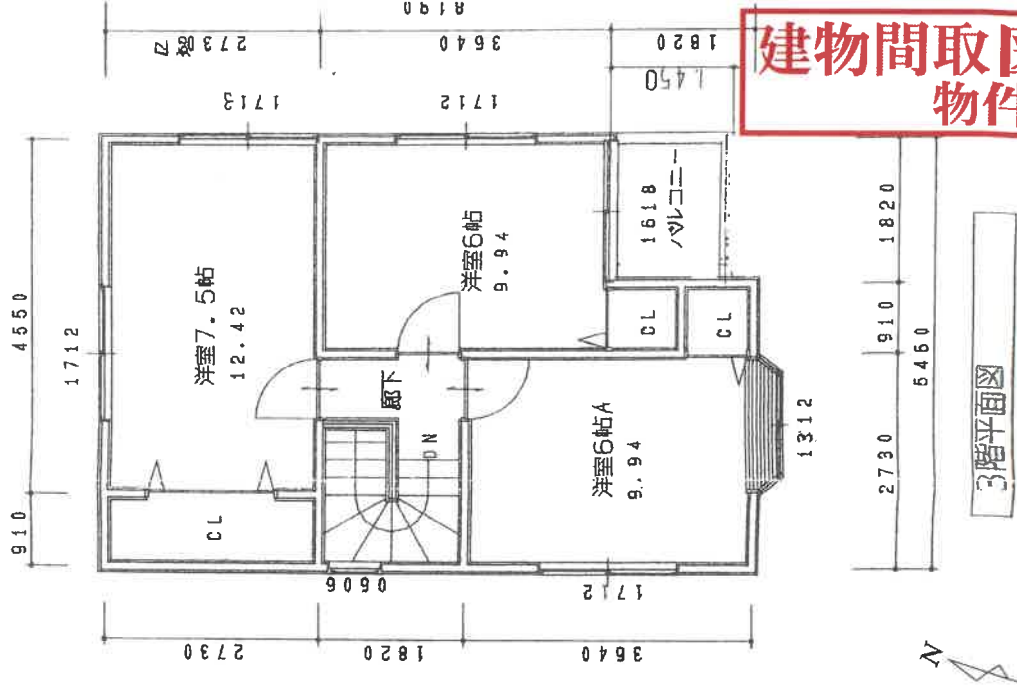
1階部分



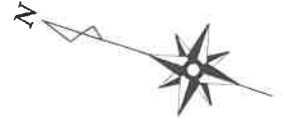
2階部分



3階部分



建物間取図 (概略) 物件2



(注) 設計図書の間取図面であり、間取りは概ね一致を確認したが、詳細については相違する可能性がある。

(縮尺不明)