

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 4日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 松 岡 真 由

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 9月 25日 午前 8時30分から 令和 8年 10月 2日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 10月 7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 10月 21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 10月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 10月 14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 9月 4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）
1～6	2,670,000 2,136,000	一括	534,000	146,494	0
1	50,000				
2	50,000				
3	180,000				
4	530,000				
5	190,000				
6	1,670,000				
備考					

物件目録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 丸亀市郡家町字重元
1 4 0 6 番 2
宅地
2 5 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 丸亀市郡家町字重元
1 4 0 6 番 7
宅地
2 3 . 5 6 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 丸亀市郡家町字重元
1 4 0 7 番
宅地
8 9 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 丸亀市郡家町字重元
1 4 0 8 番 2
宅地
2 5 7 . 1 6 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 丸亀市郡家町字重元
1 4 0 9 番 2
宅地
8 9 . 1 9 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 丸亀市郡家町字重元 1408 番地 2、1407 番地、
1409 番地 2、1406 番地 7、1406 番地 2

家屋 番号 1408 番 2

種 類 工場・居宅・事務所・倉庫

構 造 鉄骨・木造瓦・スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 408.58 平方メートル
2 階 132.58 平方メートル
3 階 95.55 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月18日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 松 岡 真 由

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

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」を御覧ください。





物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 丸亀市郡家町字重元 |
| | 地 | 番 | 1 4 0 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 丸亀市郡家町字重元 |
| | 地 | 番 | 1 4 0 6 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 . 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 丸亀市郡家町字重元 |
| | 地 | 番 | 1 4 0 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 9 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 丸亀市郡家町字重元 |
| | 地 | 番 | 1 4 0 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 7 . 1 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 丸亀市郡家町字重元 |
| | 地 | 番 | 1 4 0 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 9 . 1 9 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 丸亀市郡家町字重元1408番地2、1407番地、
1409番地2、1406番地7、1406番地2

家屋 番号 1408番2

種 類 工場・居宅・事務所・倉庫

構 造 鉄骨・木造瓦・スレート葺3階建

床 面 積 1階 408.58平方メートル
2階 132.58平方メートル
3階 95.55平方メートル



令和8年(ケ)第15号
令和8年3月10日受理
令和8年3月31日提出

8.3.31

現況調査報告書

(物件1～6)

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 丸亀市郡家町字重元
地 番 1406番2
地 目 宅地
地 積 25.95平方メートル

2 所 在 丸亀市郡家町字重元
地 番 1406番7
地 目 宅地
地 積 23.56平方メートル

3 所 在 丸亀市郡家町字重元
地 番 1407番
地 目 宅地
地 積 89.00平方メートル

4 所 在 丸亀市郡家町字重元
地 番 1408番2
地 目 宅地
地 積 257.16平方メートル

5 所 在 丸亀市郡家町字重元
地 番 1409番2
地 目 宅地
地 積 89.19平方メートル



物 件 目 録

6 所 在	丸亀市郡家町字重元1408番地2、1407番地、 1409番地2、1406番地7、1406番地2		
家屋 番号	1408番2		
種 類	工場・居宅・事務所・倉庫		
構 造	鉄骨・木造瓦・スレート葺3階建		
床 面 積	1階	408.58	平方メートル
	2階	132.58	平方メートル
	3階	95.55	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1408番地2		
土地	物件1～5		
現況地目	☒ 宅地（物件1～5） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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6		
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工場・居宅・事務所・倉庫として占有している ☐ 「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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A(破産管財人)	1 私は、債務者兼所有者の破産管財人です。 2 本件物件の鍵は私が所有していますので、お貸しできます。また、本物件内には居宅部分がありますが、だれも居住していませんので、そのまま入ってもらって差支えありません。 3 物件6建物内(3階建部分)の荷物運搬用のリフトについては、稼働確認はできていません。 4 本件物件内の機械器具類の売却や在庫商品の納品は、当職において完了しています。建物内にある動産類は、不要な物ばかりです。今後、不動産及び内部の動産類も破産財団から放棄する予定です。
■丸亀市土地改良区宝幢寺池支部長	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。 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、設置時に費用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。

(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 本件物件土地は、非線引都市計画区域内に存在する。物件1、2、5は、南西側を幅員約6～6.5mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。なお、物件1～3は、北西側を水路を隔てて、幅員約5.2mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に接面している。
 - 2 物件1～5は一体地として、物件6の敷地として利用されており、周囲の土地との境界は、現況上明らかである。ただし、物件1～5それぞれの境界については、判然としない。14条1項地図が存在している。なお、物件4、5土地と隣地（1408-1）との間には、隣地上にブロック塀が設置されているが、一部老朽化して傾いており、物件4土地に越境している可能性がある。また、物件5土地と隣地（1408-1）との間のブロック塀が物件4土地に越境している可能性がある。
 - 3 物件6の建物は、経年（築後約57年経過）劣化が見受けられる。全部事項証明書によると、年月日不詳新築、増築の工場・居宅、昭和48年月日不詳増築、昭和57年月日不詳増築、平成8年9月5日一部取毀、平成8年12月11日増築により、現在の状況となっているようである。なお、固定資産公課証明書によると、昭和44年作業所建築、昭和47年専用住宅建築、平成8年倉庫（その他）を建築となっている。建物建築当時は、都市計画区域外であったと思われる、ほぼ敷地いっぱいに建築されており、現在は既存不適格建物ということになると思われる。

3階建て事務室、倉庫部分を除いて、工場、事務室、居宅部分も老朽化が著しく、特に工場及び附属の事務室、倉庫は、天井が朽ちて崩落していたり、雨漏りをしている箇所も複数見受けられた。

居宅部分は、従業員の休憩室等として使用されていたようであるが、印刷資材や動産類が散乱しており、1階和室は床がへこんでいるように感じられた。トイレは使用不可のようである。雨漏りの箇所は発見できなかった。

3階建て事務室部分の荷物運搬用リフトについては、稼働確認はできていない。

また、物件6の1階工場内事務室の屋根の軒先が、南東側隣接地（1408-1）に越境している可能性がある。
 - 4 破産管財人によると、機械器具類の売却や在庫商品の納品は完了しており、今後、不動産及び動産類については、財団放棄する予定であるとのことであった。
 - 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、設置時に費用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 物件6は、長期間、印刷工場として稼働してきたため、インク等の化学製品を扱っており、地中にもその影響を及ぼしている可能性がある。

(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8年3月12日(木) 9:00-9:10	高松法務局	周辺土地等調査
令和8年3月12日(木) 13:30-13:40	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和8年3月12日(木) 14:00-14:10	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8年3月12日(木) 14:30-14:40	高松法務局丸亀支局	周辺土地等調査
令和8年3月12日(木) 15:50-16:20	丸亀市役所	公法上の規制等調査
令和8年3月14日(土) 13:00-14:30	物件所在地	物件確認、占有調査、接道外観等調査、写真撮影
令和8年3月17日(火) 9:30-11:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
令和8年3月26日(木) 17:10-17:20	当庁	丸亀市土地改良区宝懂寺池支部長から聴取(電話)

(特記事項)

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者により解錠し、建物内に立ち入った。

☐ 平成 年 月 日

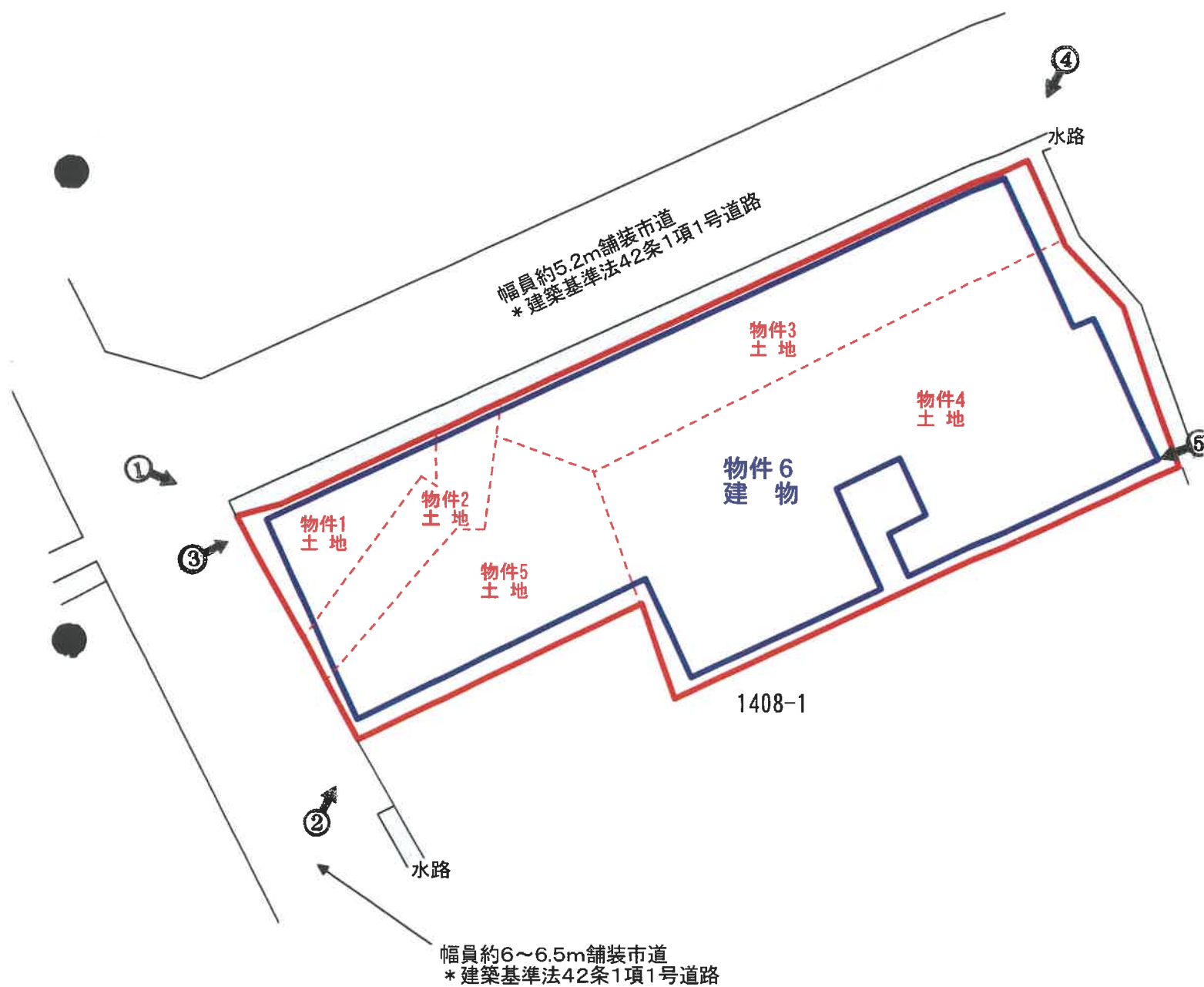
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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≒1/250



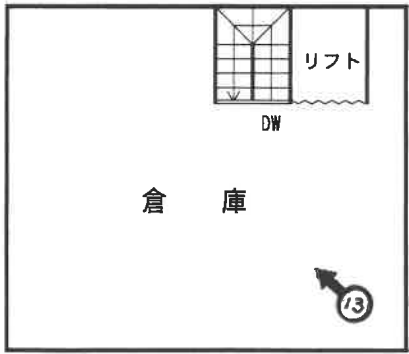
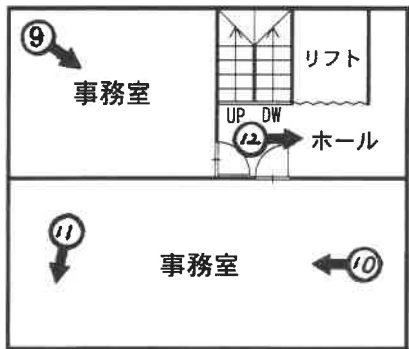
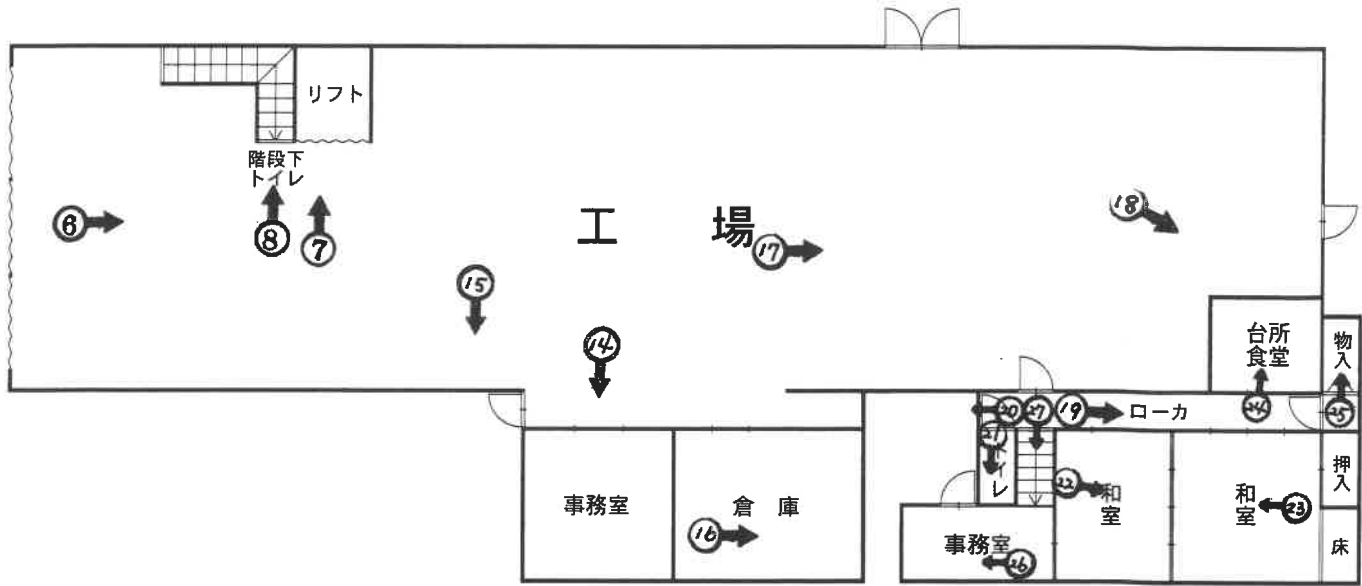
(注)概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

←○ 写真撮影位置・方向

(7 枚目)

建物間取図（概略）

物件 6



写真撮影位置・方向

1



本件物件の外観

2



本件物件南西側の状況

3



本件物件西側の状況

4



本件物件北東側の状況

5



本件物件東側の状況

6



物件6 1階工場西側の状況

7



物件6 1階荷物運搬用リフトの状況

8



物件6 1階階段下トイレの状況

9



物件6 2階西側事務室の状況

10



物件6 2階南西側事務室の状況

11



物件 6 2階南西側事務室西側の状況

12



物件 6 2階ホールの状況

13



物件6 3階倉庫の状況

14



物件6 1階工場内事務室の状況

15



物件 6 1階工場内事務室横電気設備の状況

16



物件 6 工場内倉庫の状況

17



物件6 1階工場中央付近の状況

18



物件6 1階東側付近の状況

19



物件6 居宅部分1階廊下の状況

20



物件6 居宅部分1階手洗の状況

21



物件6 居宅部分1階トイレの状況

22



物件6 居宅部分1階南西側和室の状況

23



物件6 居宅部分1階東側和室の状況

24



物件6 居宅部分1階台所食堂の状況

25



物件6 居宅部分1階物入（浴室跡）の状況

26



物件6 居宅部分1階事務室の状況

27



物件 6 居宅部分階段の状況

28



物件 6 居宅部分 2 階和室の状況

29



物件6 居宅部分2階廊下の状況

30



物件6 居宅部分2階物置の状況

令和 8 年 (ケ) 第 15 号
(物件 1 ～ 6)
令和 8 年 3 月 17 日 現地調査
令和 8 年 3 月 31 日 評 価

高松地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 1 ～ 6)

評価人 不動産鑑定士

清 水 直 樹

第1 評価額

一括価格	
金2,670,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金50,000円
物件2（土地）	金50,000円
物件3（土地）	金180,000円
物件4（土地）	金530,000円
物件5（土地）	金190,000円
物件6（建物）	金1,670,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～5の内訳価格は、物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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き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 地 地 地	在 番 目 積 丸亀市郡家町字重元 1406番2 宅地 25.95m ²	同 左
2	所 地 地 地	在 番 目 積 丸亀市郡家町字重元 1406番7 宅地 23.56m ²	同 左
3	所 地 地 地	在 番 目 積 丸亀市郡家町字重元 1407番 宅地 89.00m ²	同 左
4	所 地 地 地	在 番 目 積 丸亀市郡家町字重元 1408番2 宅地 257.16m ²	同 左
5	所 地 地 地	在 番 目 積 丸亀市郡家町字重元 1409番2 宅地 89.19m ²	同 左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	丸亀市郡家町字重元1408番地2、 1407番地、1409番地2、 1406番地7、1406番地2、 1408番2 工場・居宅・事務所・倉庫 鉄骨・木造瓦・スレート葺3階建 1階 408.58m ² 2階 132.58m ² 3階 95.55m 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 土地の概況及び利用状況等

(1) 物件1～5

位 置 ・ 交 通	J R 予 讃 線「丸 亀」 駅 の 南 東 方 約 5. 2 km。 高 松 自 動 車 道「善 通 寺」 I C ま で 約 3 km。 (い ず れ も 直 線 距 離)	
付 近 の 状 況 等	対 象 不 動 産 の 属 す る 近 隣 地 域 は、丸 亀 市 郊 外 の 郡 家 地 区 に 位 置 し、 戸 建 住 宅、ア パ ー ト 等 が 多 く 見 ら れ る 中 に 農 地 も 残 る 地 域 で あ る。 平 成 1 6 年 頃 ま で 都 市 計 画 区 域 外 で あ っ た こ と も あ り、街 路 の 整 備 が 進 ん で い な い 地 域 で 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)	区 域 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 地 域 そ の 他	都 市 計 画 区 域 (非 線 引) 用 途 白 地 地 域 7 0 % 2 0 0 % — 特 定 用 途 制 限 地 域 (一 般 環 境 保 全 型)
画 地 条 件	面 積 間 口 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	4 8 4. 8 6 m ² (登 記 ・ 5 筆 計) と ほ ぼ 同 じ。 南 西 側 約 1 1 m 約 3 7. 5 m (最 大) や や 不 整 形 ほ ぼ 平 坦 南 東 側 隣 接 地 (目 的 外 土 地 : 1 4 0 8 番 1) に 設 置 し て あ る ブ ロ ッ ク 塀 が 傾 い て お り、物 件 4 土 地 に 越 境 し て い る 可 能 性 が あ る。 ま た、物 件 5 土 地 の 南 東 側 の ブ ロ ッ ク 塀 (目 的 外 土 地 : 1 4 0 8 番 1 に 設 置) の 一 部 が 延 長 し て、物 件 4 土 地 に 越 境 し て い る 可 能 性 が あ る。
接 面 道 路 の 状 況	・ 南 西 側 が 幅 員 約 6 ～ 6. 5 m (暗 渠 水 路 込 み) 舗 装 市 道 に ほ ぼ 等 高 に 接 面。 上 記 道 路 は 建 築 基 準 法 上 4 2 条 1 項 1 号 道 路 に 該 当 す る。 ・ 北 西 側 が 幅 員 約 5. 2 m 舗 装 市 道 に ほ ぼ 等 高 に 接 面 (幅 約 0. 9 m 開 水 路 介 在)。 上 記 道 路 は 建 築 基 準 法 上 4 2 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 6 建 物 の 敷 地 と し て 利 用 さ れ て い る。 ・ 周 辺 は 工 場 (現 況 : 空 き 家)、戸 建 住 宅、太 陽 光 発 電 所 (パ ネ ル 設 置)、農 地 と し て 利 用 さ れ て い る。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 公 共 下 水 道 ガ ス 配 管	あ り な し な し
特 記 事 項	・ 周 知 の 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 の 指 定 : 無 し。但 し、周 知 の 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地「領 家 ・ 重 元 遺 跡」に 隣 接 し て い る。 ・ 印 刷 工 場 と し て 利 用 さ れ て い た 模 様 で あ り、土 壌 汚 染 の 可 能 性 が 否 定 で き な 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。 ・ 洪 水 浸 水 想 定 区 域 の 指 定 あ り。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件 6

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)：年月日不詳、新築・増築 昭和48年月日不詳、増築 昭和57年月日不詳、増築 平成8年9月5日、一部取毀 平成8年12月11日、増築 経過年数：約57年(固定資産公課証明書記載の作業所 建築年：昭和44年より) 約54年(固定資産公課証明書記載の専用住宅 建築年：昭和47年より) 約44年(昭和57年の増築より) 約29年(平成8年12月の増築より) 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している	
仕 様	構 造	鉄骨・木造
	屋 根	瓦・スレート葺
	外 壁	鋼板張り、スレート他
	内 壁	板張り、砂壁他
	天 井	ビニールクロス貼り、ボード張り他
	床	タタミ、カーペット、コンクリート土間他
	設 備	荷物運搬用リフト(動作確認は行っていない)
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり 延636.71㎡ 物件6は、既存不適格建築物(建蔽率)に該当するものと考えられる。	
現 況 用 途 等	階層 現況用途 間取り	3階建 工場・居宅・事務所・倉庫 附属資料 建物間取図(概略)のとおり
品 等	劣る。	
保守管理の状態	劣る。 ・管理状況が劣り、損傷個所が散見され、昭和時期に建築されたと考えられる部分は朽廃状態にある。 ・資材(インク等)、廃材等が多数残置されている。	
建物の利用状況	・詳細については現況調査報告書参照。	
特 記 事 項	・物件6建物の1階南端事務所付近の屋根の軒先が、南東側隣接地(目的外土地：1408番1)に越境している可能性があるが、詳細は不明。 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、吹付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(成形版・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。 ・設備、建具等に関して、動作確認は行っていない。	

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1～5）

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
1～5	13,000	0.94	484.86	0.70	4,147,000

ア 標準画地価格

地価公示等 丸亀(県)9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$19,900 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/153 \approx 13,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件+13%(100/113)、接近・環境条件等+35%(100/135)
 $100/113 \times 100/135 \approx 100/153$

イ 個別格差：角地+2%(1.02)、規模小・形状等-8%(0.92)、 $1.02 \times 0.92 \approx 0.94$

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：建物老朽化-30%(0.70)

(2) 建物価格（物件6）

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
6	110,000	636.71	0.02	1,401,000

ウ 現価率：経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、管理状況等も考慮して現価率を2%(0.02)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
1～5	4,147,000	0.5	法定地上権	2,074,000

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
1～5	4,147,000	- 2,074,000		0.80	0.60	1,000,000
6	1,401,000	+ 2,074,000	1.00	0.80	0.60	1,670,000
一 括 価 格 (合 計)						2,670,000
1	面積比により按分		25.95 / 484.86		50,000	
2			23.56 / 484.86		50,000	
3			89.00 / 484.86		180,000	
4			257.16 / 484.86		530,000	
5			89.19 / 484.86		190,000	

ウ 占有減価修正：無し

エ 市場性修正：用途が印刷工場であったこと、機械類・資材・廃材等が残置されており土壌汚染の可能性が否定できないこと等により市場性が劣る－20% (0.80)

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 地価調査基準地価格（丸亀(県) 9－1）

所 在：丸亀市蓬萊町54番2外
価 格：19,900円/m²
位 置：JR予讃線「丸亀」駅の北西方約1.4km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：3,644m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南22m市道
用途指定等：都市計画区域（非線引）、工業（60,200）
地 域 の 概 要：幹線道路に近接した中規模工業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	426,900円
物件2	389,000円
物件3	1,469,800円
物件4	3,728,500円
物件5	1,091,800円
物件6	660,274円
	981,818円
	3,847,797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

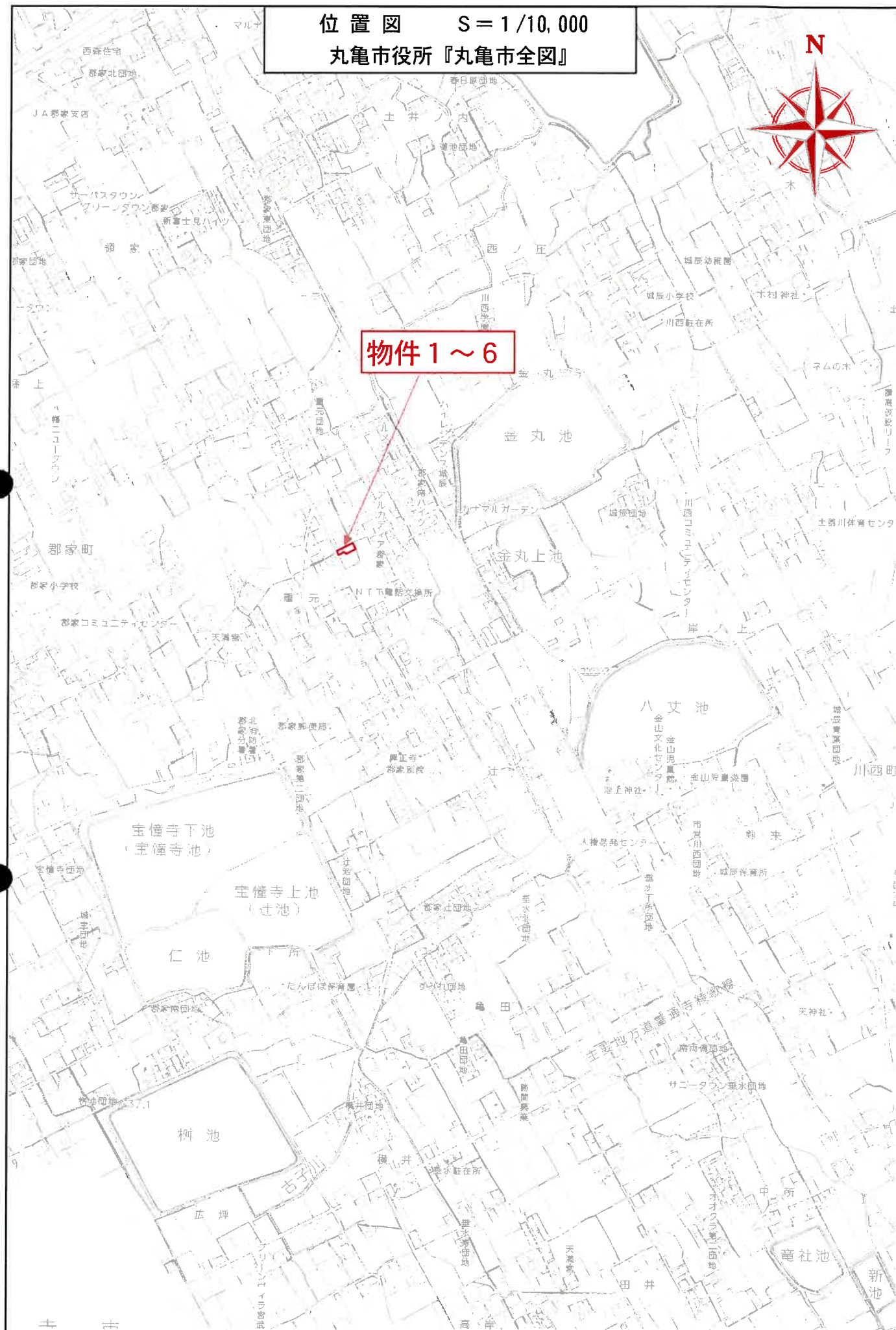
- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図（概略）
- 5 建物間取図（概略）

以 上

位置図 S = 1/10,000
丸亀市役所『丸亀市全図』



物件 1 ~ 6



丸亀市役所『丸亀市全図』

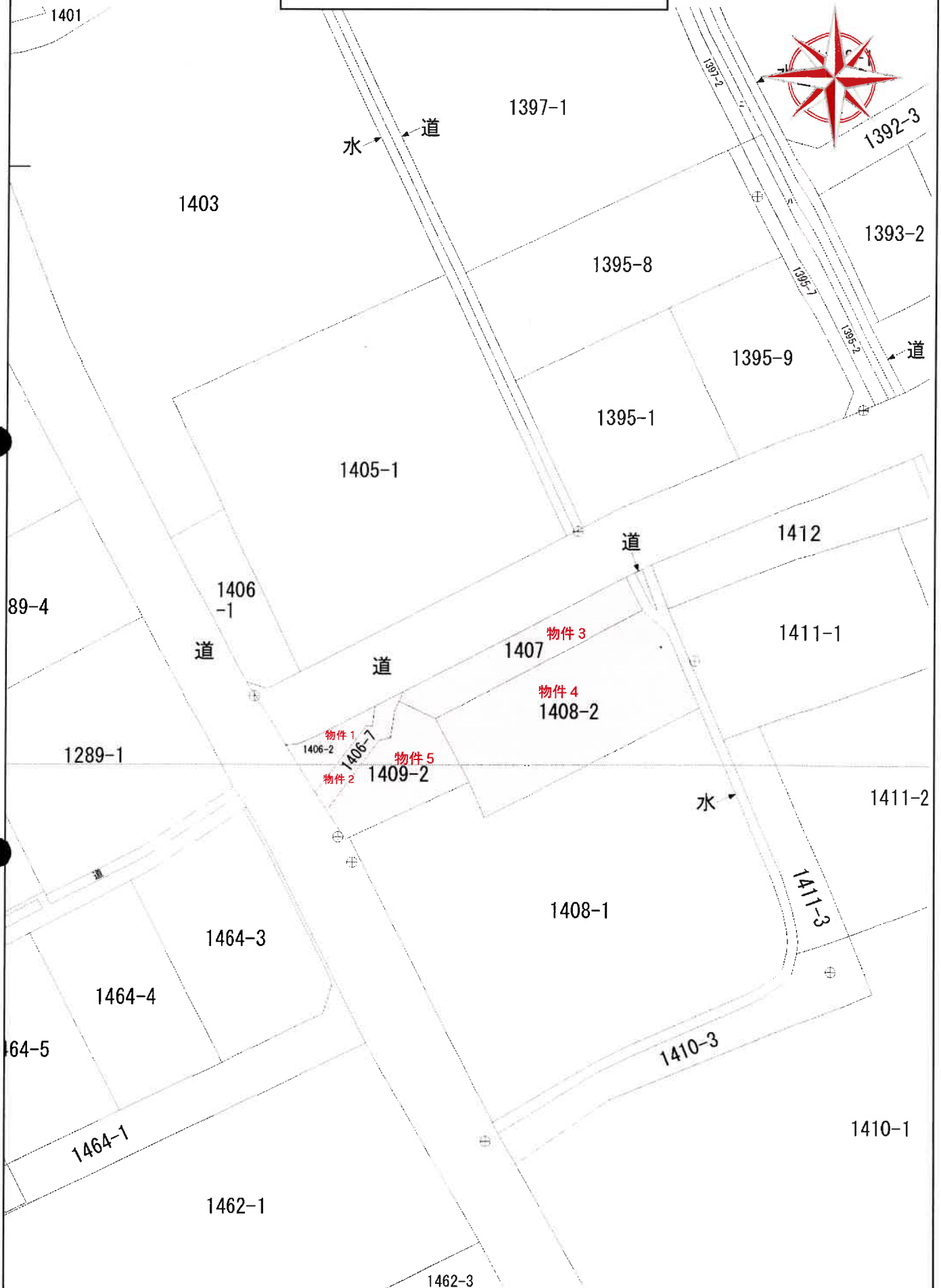


又地鼓艇揚

丸亀(県) 9-1

公 図 写 S = 1/500

N



各階平面図

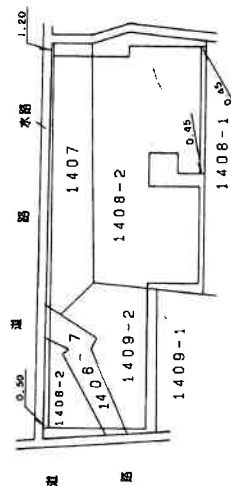
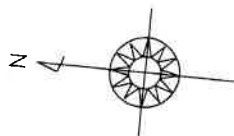
家屋番号 1408-2

建物図面階平面図

建物の所在
丸島市郡家岡字重元1408番地2、1407番地、1409番地2
1406番地7、1406番地2

1808525

(物件6)



昭和8年12月17日登記
完成

縮尺 1/500	申請人
----------	-----

作製者

(香川県土地家屋調査士会用紙)

(A3版をA4版に縮小)

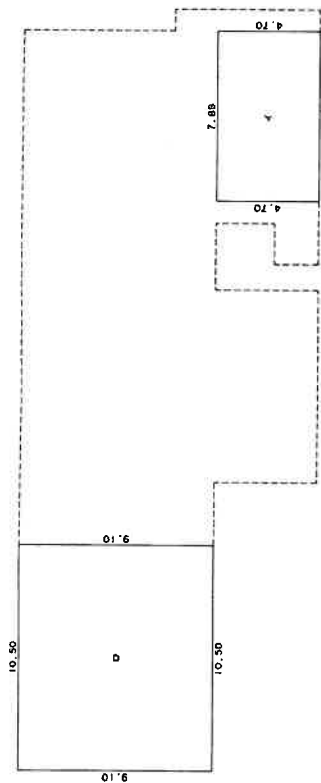
各階平面図

家屋番号 1408-2

建物図面

1808526

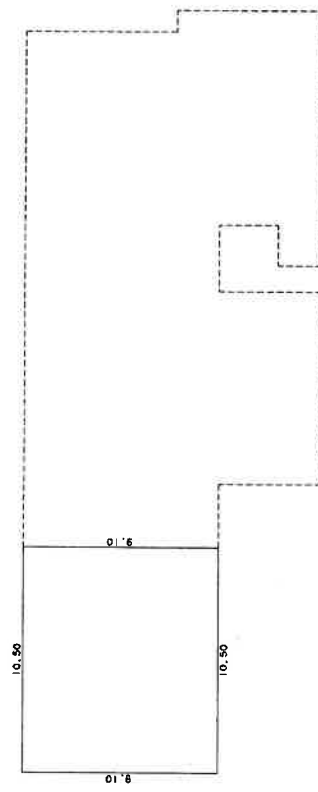
2 階



求積表

イ	4.70	X	7.88	=	37.0360
ロ	9.10	X	10.50	=	95.5500
合計					132.5860
床面積					132.58 m²

3 階



求積表

イ	9.10	X	10.50	=	95.5500
ロ					95.5500
合計					95.55 m²

作製者

(香川県土地家屋調査士会用紙)

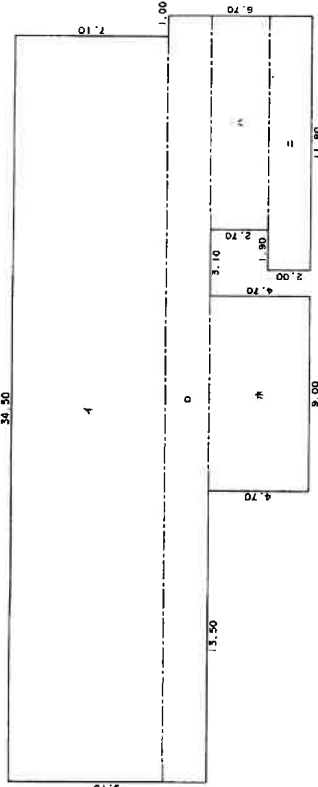
縮尺 1/250

申請人

建物の所在
大島市都家町字重元1408番地2、1407番地、1409番地2
1408番地7、1406番地2

(物件6)

1 階



求積表

イ	7.10	X	34.50	=	244.9500
ロ	2.00	X	35.50	=	71.0000
ハ	2.70	X	9.90	=	26.7300
ニ	2.00	X	11.80	=	23.6000
ホ	4.70	X	9.00	=	42.3000
合計					408.5800
床面積					408.58 m²

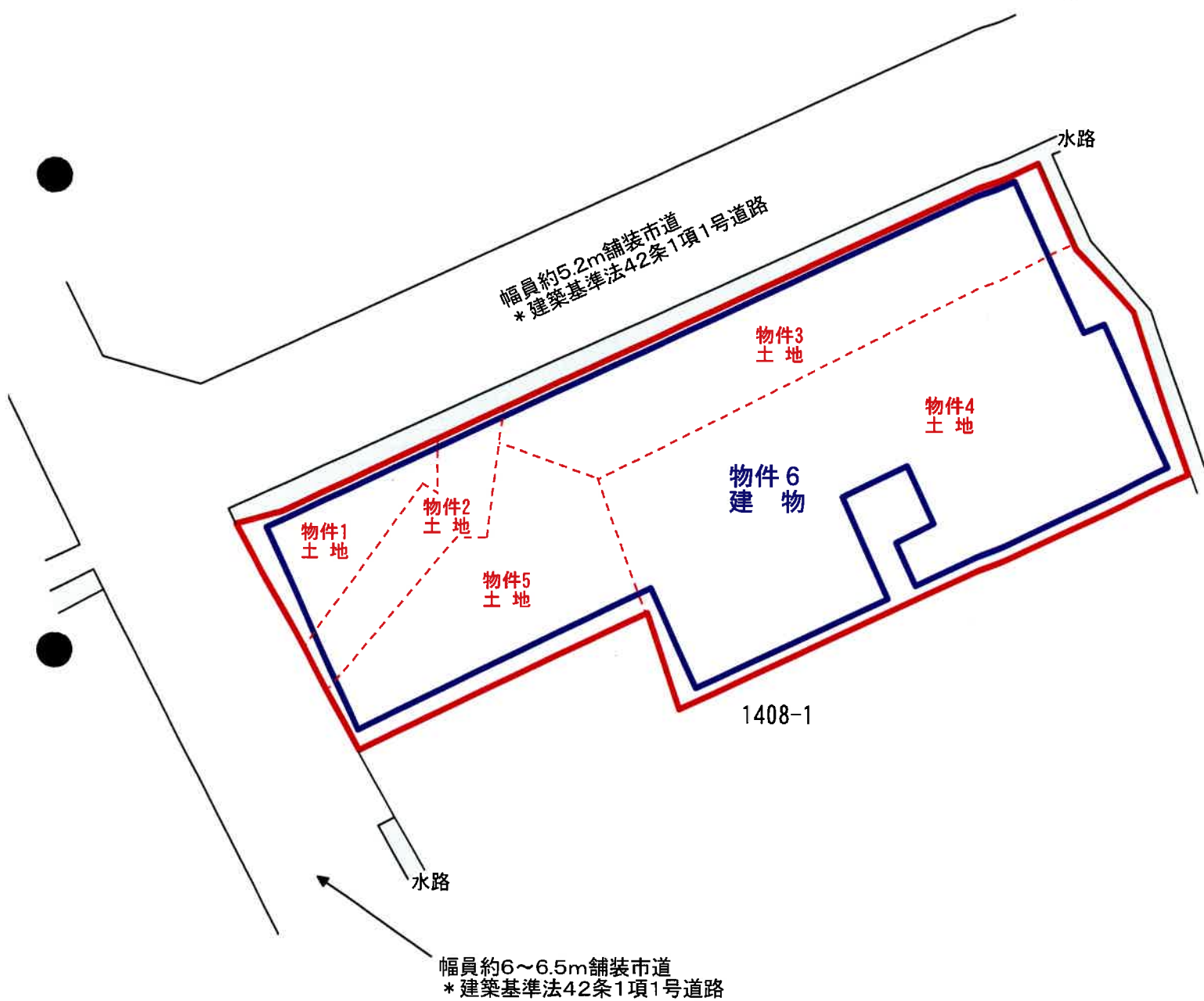
昭和8年12月17日登記

縮尺 1/250

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図(概略)

S≒1/250



(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 6

