

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 9 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 10 月 30 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 6 日 午後 4 時 30 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 11 日 午前 10 時 00 分 高松地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 25 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 8 年 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 18 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 10 月 9 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	5,430,000 4,344,000		1,086,000	80,085	0
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 丸亀市郡家町字領家 1871 番地 1

建物の名称 サープス郡家第 3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 郡家町 1871 番 1 の 1004

建物の名称 1004 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 70.95 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 丸亀市郡家町字領家 1871 番 1

地 目 宅地

地 積 3056.94 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 丸亀市郡家町字領家 1866 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 105 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 丸亀市郡家町字領家 1867 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 76 平方メートル



物 件 目 録

(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 604188分の7327

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 604188分の7327

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 604188分の7327



物 件 明 細 書

令和 8 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 松 岡 真 由

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】

B が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

符号 3 土地の範囲については、隣地と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」を御覧ください。
- 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 丸亀市郡家町字領家 1 8 7 1 番地 1

建物の名称 サークス郡家第 3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 郡家町 1 8 7 1 番 1 の 1 0 0 4

建物の名称 1 0 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 7 0 . 9 5 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 丸亀市郡家町字領家 1 8 7 1 番 1

地 目 宅地

地 積 3 0 5 6 . 9 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 丸亀市郡家町字領家 1 8 6 6 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 0 5 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 丸亀市郡家町字領家 1 8 6 7 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 7 6 平方メートル



物 件 目 録

(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 604188分の7327

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 604188分の7327

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 604188分の7327



令和8年(ケ)第28号
令和8年5月1日受理
令和8年5月29日提出



現況調査報告書

高松地方裁判所

執行官 緒 方 慎 也

(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 丸亀市郡家町字領家 1871 番地 1

建物の名称 サーパス郡家第 3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 郡家町 1871 番 1 の 1004

建物の名称 1004 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 70.95 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 丸亀市郡家町字領家 1871 番 1

地 目 宅地

地 積 3056.94 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 丸亀市郡家町字領家 1866 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 105 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 丸亀市郡家町字領家 1867 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 76 平方メートル



物 件 目 録

(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 604188分の7327

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 604188分の7327

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 604188分の7327



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1871番地1 サークス郡家第3-1004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住居として使用している ☒ 「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 8,600円 修繕積立金 7,300円 駐車料金 4,000円	令和8年5月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年5月分～令和8年5月分 計 338,300円 ☐ 不明
管理費等照会先	管理会社 株式会社穴吹コミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1～3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☒ 公衆用道路 (符号2、3) ☐ (符号)	
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1～3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	敷地権の目的である土地の符号1及び3について、国土調査による成果としてなされた令和2年12月の登記によると、土地登記簿上の地積が符号1は3056.94㎡に、符号3は76㎡にそれぞれ変更されている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり 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 ☐ あり (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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (C (占有者Bの子) ■A (債務者兼所有者の陳述)の陳述／■提示文書(建物賃貸者契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年1月14日	
最初の	契約日	令和2年1月6日	
契約等	期間	令和2年1月14日から ■令和4年1月13日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和8年1月14日から ■令和9年1月13日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 73,000円 (毎月25日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 219,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (債務者兼所有者)	1 私は、本件の区分所有建物の所有者です。 2 本件物件（1004号）は、現在賃貸にしており、賃借人が住んでいますが、現在契約中の賃貸借契約の詳細な内容は手元に資料がないので分かりません。賃貸借の仲介を依頼している不動産会社（香川県不動産トレードセンター株式会社）に照会してください。
■ 香川県不動産トレードセンター株式会社担当者	1 所有者Aからの依頼により本件物件に関する賃貸借の仲介をしています。現在本件物件に居住しているBの契約も担当しています。 2 令和7年9月ころ、Bから家賃を振り込んでいたAの口座への振込みができなくなって困っている旨、相談を受けたため、Aに対応依頼をしたのですが、新たな振込先等の連絡がない状況です。 やむを得ず、Aに対して振込みができていない家賃については、Bから当社が預かって管理しています。
■ C (占有者Bの子)	1 私は、本件物件を住居として令和2年1月から賃借しているBの子供で、同じ階の別室に居住しています。 2 家賃の振込について、令和7年9月ころからそれまで利用していたA名義の口座に振込みができなくなったことから、現在は本件物件を仲介してくれた不動産会社に毎月、家賃を預けています。 3 本件物件の不具合箇所について、リビング・ダイニングの電灯（キッチン側）がスイッチ不良のため点灯しません。また、洗面所・脱衣所の電灯は点灯することはできますが、壁面にあるスイッチカバーが破損しているため、なるべく点灯しないようにしています。 4 以前はキッチンの水道から水漏れがありましたが、修理済みです。 5 買受人の意向にもよると思いますが、Bも私も、引き続き本件物件を賃借したいと思っています。
■ 株式会社穴吹コミュニティ担当者	1 本件マンションの管理は、当社が担当しています。 2 駐車場について、本件マンションの敷地内に83台分を確保しています。また、管理組合が本件マンションの東側および南側近隣地に53台分の駐車場を借りています。なお、この近隣地の駐車場を利用したい場合は、管理組合を通しての契約・利用となります。 3 本件物件の所有者用の駐車場は敷地内に1台あり、現在の駐車料金は月額4,000円です。 4 敷地内の駐車場は、3年に1回の割合で、抽選により利用駐車場を変更してもらっています。次回の抽選は、2027年1月を予定しています。 5 本件マンションでは、管理規約により、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類・昆虫等以外の動物の飼育を禁止しています。 6 本件マンションにおける大規模修繕工事について、令和13年頃に外壁、屋根、バルコニー、開放廊下及び階段等を対象としたものを計画予定です。

(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 本件専有部分（１００４号）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によると、本件土地は都市計画区域内の非線引区域内に存在し、符号１土地は北西角付近を幅員約５．６ｍの公衆用道路（符号２、３で構成する建築基準法４２条１項３号道路）に、北西側を幅員約１ｍの舗装道路（目的外土地（１８７１番７）、建築基準法上の道路ではない。）、南西側を幅員約１．１ｍの舗装農道（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 符号１土地の範囲について、現況上明らかである。１４条１項地図が存在する。
符号２、３土地の相互の境界については判然としない。また、符号２土地の範囲については、符号３土地との境界線を除き明らかである。なお、符号３土地の範囲については明確でない。
- 4 符号２、３土地の接道状況として、暗渠水路及び舗装農道と一体となった状態で幅員約１０．５ｍの舗装県道に接道している。
- 5 符号２土地については地積測量図が、符号２、３土地については１４条１項地図がそれぞれ存在している。
- 6 本件専有部分（１００４号）については、経年劣化（築後約２６年経過）が見受けられる。関係人の陳述等のとおり、電灯関係の設備に不具合がある。
- 7 駐車場等の使用、ペット飼育及び大規模修繕計画を含む本件マンションの管理等については、管理会社担当者の陳述のとおりである。

(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5月7日（木） 10：00－10：10	香川県広域水道企業団中讃ブロック統括センター	上水道調査
令和8年5月7日（木） 10：45－11：15	物件所在地	外観接道等調査、管理会社調査
令和8年5月7日（木） 17：00－17：15	当庁	Aから聴取（電話）
令和8年5月11日（月） 9：00－9：10	高松法務局	周辺土地等調査
令和8年5月11日（月） 13：00－13：15	香川県不動産トレードセンター株式会社	賃貸借契約調査
令和8年5月11日（月） 13：30－13：40	高松法務局丸亀支局	周辺土地等調査
令和8年5月11日（月） 13：50－14：10	丸亀市役所	公法上の規制等調査
令和8年5月11日（月） 14：30－14：40	香川県中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和8年5月11日（月）	当庁	株式会社穴吹コミュニティに照会書送信（FAX）
令和8年5月25日（月） 10：30－11：15	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、Cから聴取

(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 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

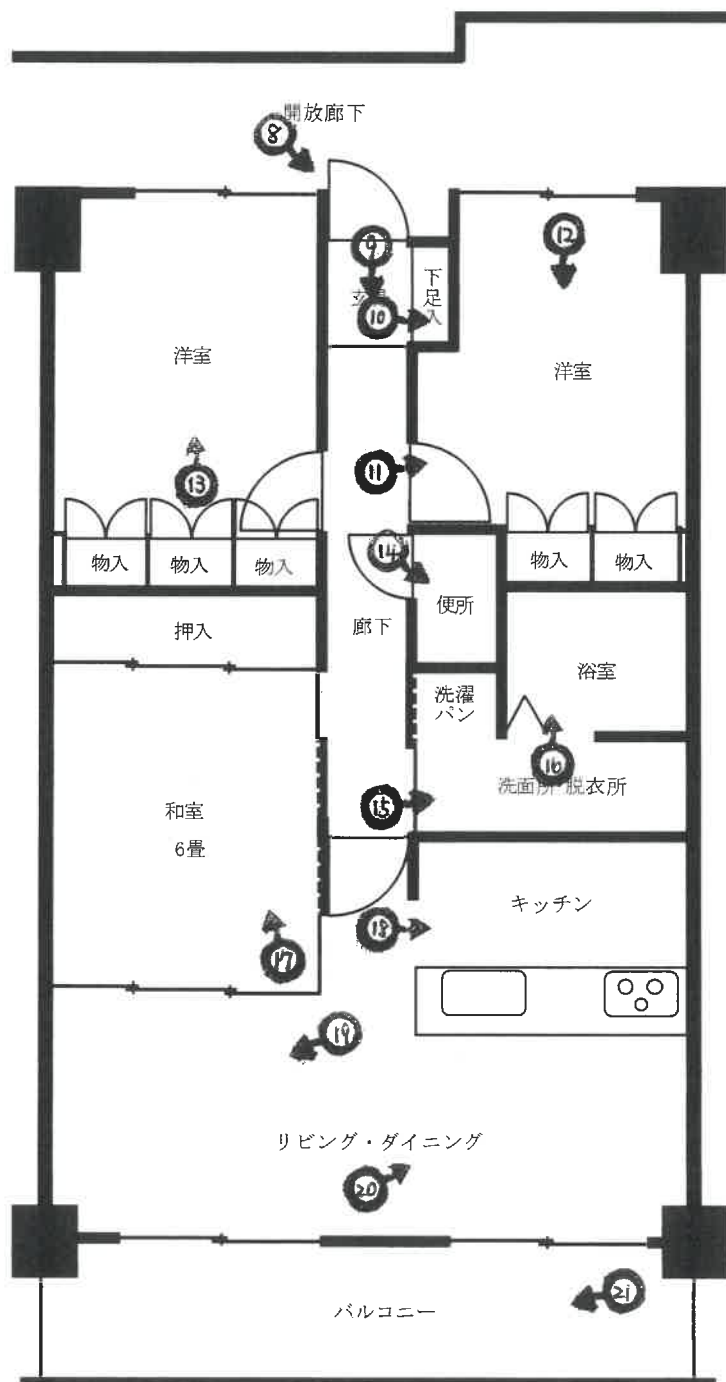
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

建物間取図(概略)



(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。

物件 1 建物

1



本件マンションの外観

2



本件敷地北西側の状況

3



本件敷地南西側の状況

4



駐輪場の状況

5



敷地内駐車場の状況

6



本件敷地北東側の状況

7



本件敷地南東側の状況

8



玄関付近の状況

9



玄関及び廊下の状況

10



下足入の状況

(14 枚目)

1 1



北東側洋室扉の状況

1 2



北東側洋室の状況

1 3



北西側洋室の状況

1 4



便所の状況

1 5



洗面所・脱衣所の状況

1 6



浴室の状況

17



和室の状況

18



キッチンの状況

19



リビング・ダイニングの状況

20



リビング・ダイニングの状況

21



バルコニーの状況

令和8年（ケ）第28号
令和8年5月25日 現地調査
令和8年5月28日 評価

高松地方裁判所 御中



評価書

評価人 不動産鑑定士

長尾直樹

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 5, 4 3 0, 0 0 0 円

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 地 建 物 の 名 称 丸 亀 市 郡 家 町 字 領 家 1871 番 地 1 サーパス郡家第3 (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 郡 家 町 1871 番 1 の 1004 1004 号 居 宅 鉄 骨 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 1 階 建 10 階 部 分 70.95㎡ (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 1 丸 亀 市 郡 家 町 字 領 家 1871 番 1 宅 地 3056.94㎡ 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 2 丸 亀 市 郡 家 町 字 領 家 1866 番 4 公 衆 用 道 路 105㎡ 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 3 丸 亀 市 郡 家 町 字 領 家 1867 番 2 公 衆 用 道 路 76㎡ (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合 1 所 有 権 604188 分 の 7327 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合 2 所 有 権 604188 分 の 7327 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合 3 所 有 権 604188 分 の 7327		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 敷地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「丸亀」駅の南東方約4.3km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	丸亀市南部郊外の郡家町に位置し、県道沿いは店舗、事業所等が混在、その背後地は一般住宅の多く見られる地域を形成している。今後もほぼ現況と同様なあり方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	都市計画区域（非線引） 無し 70% 200% － 特定用途制限地域
画 地 条 件	面 積 3,056.94㎡（登記） 間 口 約7m（水路部分には床版が設置されている） 奥 行 約68m 形 状 ほぼ長方形 地 勢 ほぼ平坦 敷地権割合 604188分の7327 接面状況 中間画地	
接面道路の状況	北西側現況幅員約5.6m舗装道路にほぼ等高に接面。 道路は敷地権の目的である土地符号2及び3自体である。併走する農道及び水路（床版済み）と併せて上記幅員となっており、建築基準法第42条1項3号の適用道路である。 当該土地符号2及び3を介して幅員約10.5m舗装県道に接続する。 なお、北西側及び南西側に1m程度の道路がある。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等等	対象不動産の存するマンション（サーパス郡家第3）の敷地として利用されている。敷地内には駐車場、駐輪場、受水槽、ゴミ置場、プロパン庫等がある。 隣接不動産の状況は北東住宅及び敷地外駐車場、北西側店舗、南東側住宅、南西側事業所ないし作業場である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	・ 土壌汚染について、登記記載事項、過去の住宅地図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。 ・ 埋蔵文化財について、丸亀市文化財保存活用課においてヒアリングを行ったが、本件土地自体には包蔵地の指定はないことを確認した。したがって、本件評価において当該事項は考慮外とする。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サーパス郡家第3
建物の用途	居宅・総戸数78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12年2月1日新築 経過年数 約26年 経済的残存耐用年数 約9年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼、吹付タイル等 その他：－
設 備 等	エレベーター：9人乗1基 階 段：2ヶ所 駐車場：敷地内に83台、敷地外に53台 3年に1回の割合で抽選 駐輪場：有 トランクルーム：無 集会室：有 管理人室：有 エントランス部：有 オートロック：有 ゴミ置場：敷地内に1ヶ所
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 名称：サーパス郡家第3管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：(株)穴吹コミュニティ 管理形態：管理人・有、管理人室・有、日勤(午前9時～午後4時)
管理の状況	普 通

特 記 事 項	・修繕積立金の合計額は、令和8年3月31日現在79,960,092円である。 ・令和13年に外壁・屋根・バルコニー・開放廊下・階段の修繕予定がある。 ・管理規約により、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類・昆虫等以外の動物の飼育が禁止されている。 ・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。 ・対象建物が建築された当初は都市計画区域外であったが建築確認が必要であり、平成10年10月2日、第278号で取得している。その後、平成16年5月17日に都市計画区域に編入された。現行建物は現在の規制のうち容積率を超過している可能性があり、既存不適格建築物となる可能性がある。
----------------	--

(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	10 階 (1004 号室) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	70.95m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK、バルコニー有
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、タタミ等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気、給・排水設備 その他：－
保守管理の状態	普 通
管 理 費 等	管 理 費：8,600 円 (月額) 修繕積立金：7,300 円 (月額) 駐 車 料 金：4,000 円 (月額) 滞 納 額：あり、令和8年5月15日現在、令和6年5月～令和8年5月 分まで、計338,300円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書の記載のとおり。
特 記 事 項	電灯関係の設備に不具合があった。床が緩い箇所がみられた。

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率等を施して、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
299,000	70.95	0.29	6,152,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率：

・経過年数26年，経済的残存耐用年数9年，残価率5%とした定額法と観察減価法（特に必要なし）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = [0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{9}{26 + 9}] \times (1 - 0.0) \div 0.29$$

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。

土地 符号	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
1	26,600	0.95	3,056.94	1.0	7327/604188	937,000
2	同上	0.10	105	—	同上	3,000
3	同上	0.10	76	—	同上	2,000
計	—	—	—	—	—	942,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等 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
 $28,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/108 \div 26,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：補正の必要はない。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：符号1：間口－5% (0.95)

符号2, 3：公衆用道路－90% (0.10)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：補正の必要はない。

オ 敷地権割合：権利態様は所有権、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

建物の価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等 程度) ウ	敷地権付建物価格 (円) (ア+イ)×ウ
6,152,000	942,000	1.04	7,378,000

ウ 個別格差：階層＋4% (1.04)

(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、評価額を定めた。

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
7,378,000	1.0	1.0	0.8	0.92	5,430,000

イ 占有減価修正：必要なし

ウ 市場性修正：必要なし

エ 競売市場修正：評価の条件欄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（県）－1）

所 在：丸亀市郡家町字下所487番6
価 格：28,700円／㎡
位 置：J R予讃線「丸亀」駅の南東方約6km（道路距離）
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：北西側4.5m市道に接面
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建ぺい率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 土地全体 34,477,600円（符号2,3は非課税）
建物 5,650,719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

N



S=1:25000

丸亀港

最寄駅

物件

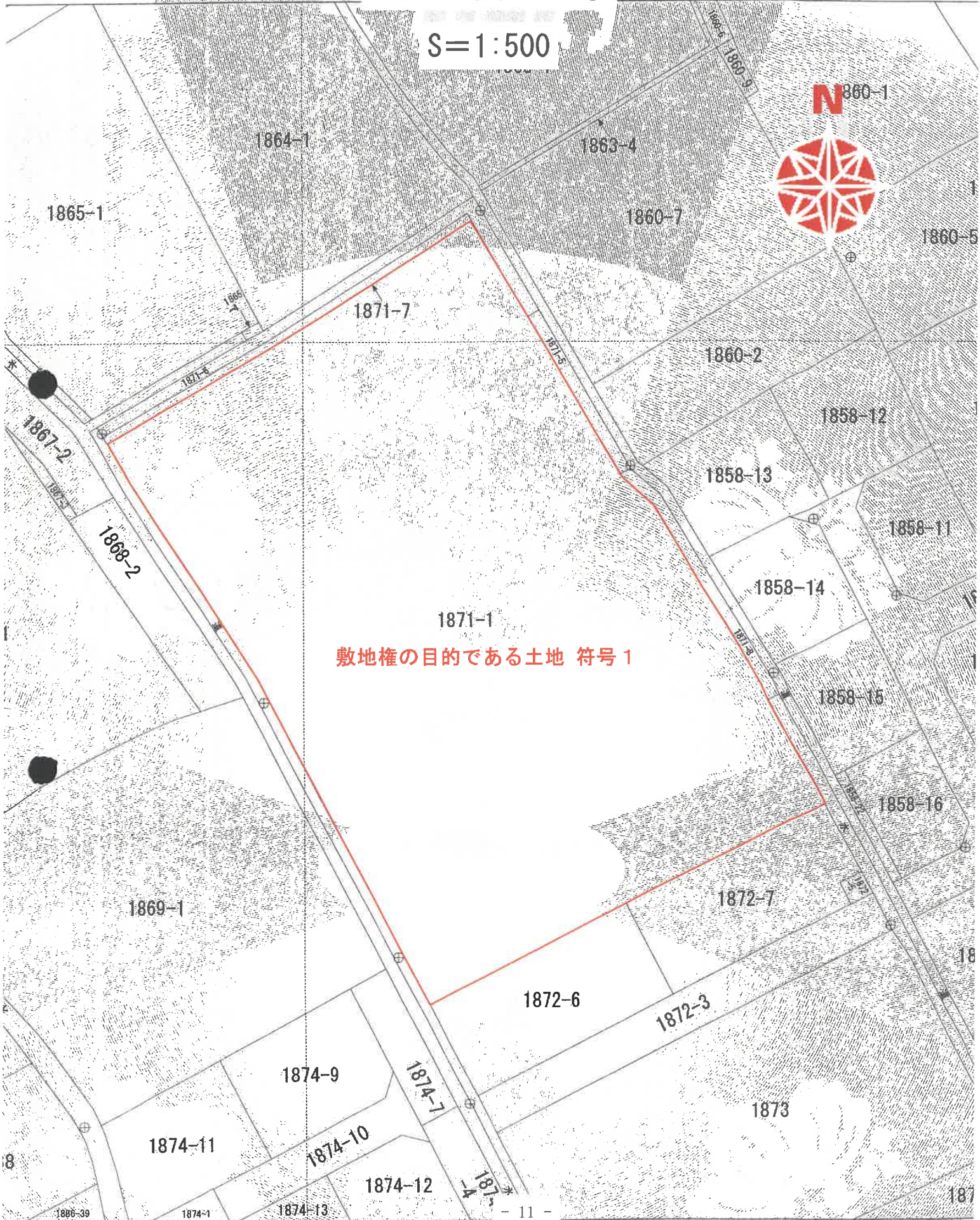
基準地-1

4 1856-23
5 1857-6

公 図 写

(座標値種別：測量成果)

S=1:500



敷地権の目的である土地 符号 1

(座標値種別：測量成果)

地

1862-1
1862-4

ハ 1858-13

公 図 写

(座標値種別：測量成

S=1:500

N



1863

道

1864-1

敷地権の目的である土地
符号 2

道

1865-1

1866-5

1866-4

符号 3

1866-1

1867-2

1868-2

1871-7

1871-1

2047-1
2049-1+道+水)

1867-1

1886-83

1886-82

1886-34

1869-1

1886-35

1886-47

道

1886-37

1886-36

1874-9

登記年月日 平成12年2月16日

各階平面圖

面圖

家壁番号 郡家町 1371-101004

丸亀市郡家町字領家1871-1

1809455

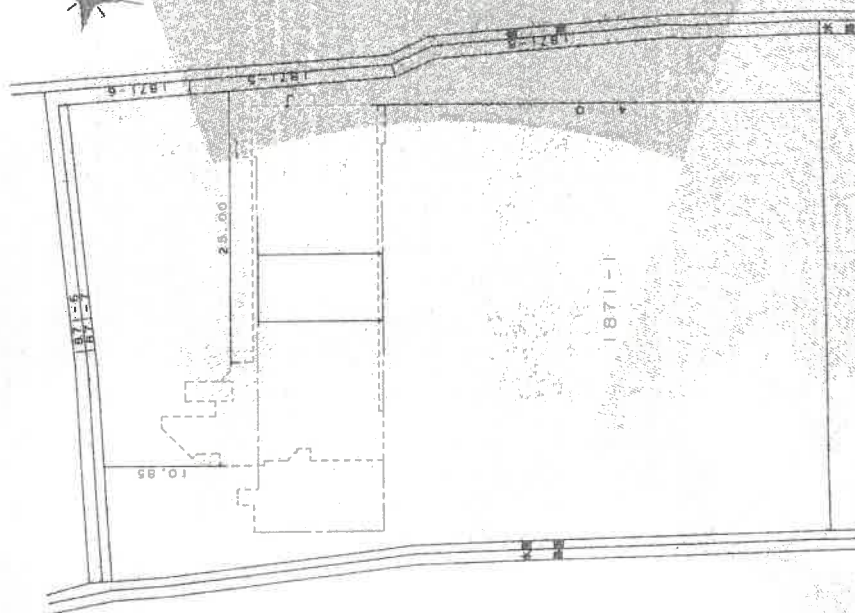
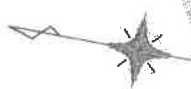
求積表

6.17 x 11.50 = 70.9550

合計 70.9550

床面積 70.95 m²

区分した建物の存する部分上の階部分



著 者

物件1建物

（製作日）

箱灰 1/250

申請人

500
英尺

民國十七年二月十六日登記

(香川県土地家屋調査士会用紙)

原図を約70%に縮小

土地建物位置関係図(概略)

S≒1:500



幅員約10.5m舗装県道

水道

符号2及び3
単独で幅員約3.3m舗装私道
農道及び水路(床版済み)と併せて幅員約5.6m舗装道路
※建築基準法第42条1項3号道路

敷地権の目的である土地
符号2

符号3

1871-6(用悪水路)

1871-7(公衆用道路)

受水槽

ゴミ置場

物件1
建物

1871-5(用悪水路)

道

1860-2
(敷地外駐車場の一つ)

水道

敷地権の目的である土地 符号1



プロパン庫

1871-8(用悪水路)

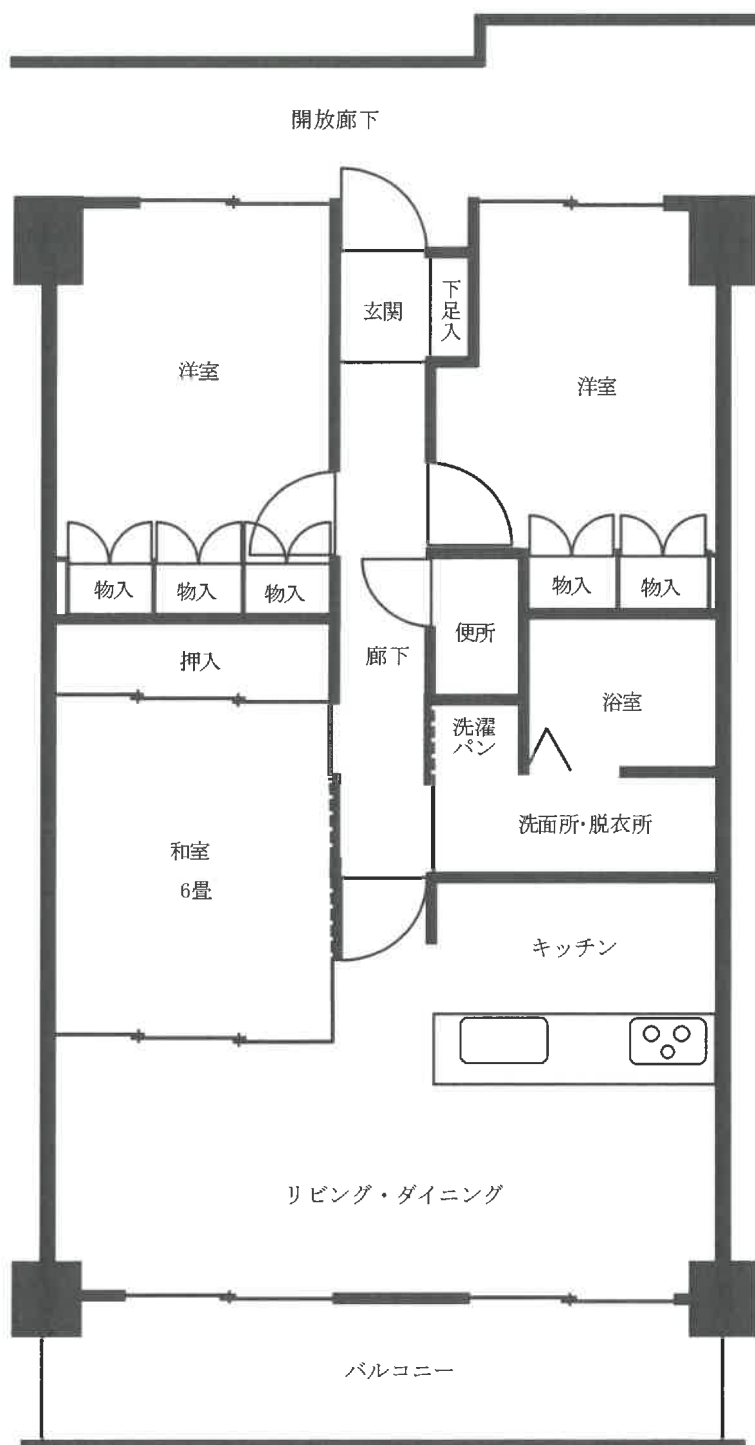
水

1872-6

1872-7

(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)



(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。