令和　８年（ケ）第　　４０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　４日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１１日　午後　４時３０分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２月１６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　９年　１月１３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１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１３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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,760,000 3,008,000	一括	752,000	56,082	0
1	1,530,000				
2	270,000				
3	1,370,000				
4	590,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　40号

物　件　目　録

1　所　　在　丸亀市綾歌町富熊字畑田

　　地　　番　２２１９番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５７１．４１平方メートル

2　所　　在　丸亀市綾歌町富熊字畑田

　　地　　番　２２１９番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０１．６４平方メートル

3　所　　在　丸亀市綾歌町富熊字畑田　２２１９番地３

　　家屋　番号　２２１９番３

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　１２７．２５平方メートル

　　（未登記附属建物）

　　種　　類　ボイラー小屋

　　構　　造　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　約２平方メートル

4　所　　在　丸亀市綾歌町富熊字畑田　２２１９番地４

　　家屋　番号　２２１９番４

　　種　　類　納屋

令和　８年（ケ）第　　４０号

物　件　目　録

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　５６．５４平方メートル

令和　８年（ケ）第　　４０号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２２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１～４】

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３，４】

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１，２】

物件１土地の北側及び西側以外の隣地との境界が不明確である。

本件各土地は、売却対象外の土地（地番２２１９番１）への通行のため利用されている可能性がある。

《　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。

令和　8年（ケ）第　　40号

物　件　目　録

1　所　　在　丸亀市綾歌町富熊字畑田

　　地　　番　２２１９番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５７１．４１平方メートル

2　所　　在　丸亀市綾歌町富熊字畑田

　　地　　番　２２１９番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０１．６４平方メートル

3　所　　在　丸亀市綾歌町富熊字畑田　２２１９番地３

　　家屋　番号　２２１９番３

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　１２７．２５平方メートル

　　（未登記附属建物）

　　種　　類　ボイラー小屋

　　構　　造　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　約２平方メートル

4　所　　在　丸亀市綾歌町富熊字畑田　２２１９番地４

　　家屋　番号　２２１９番４

　　種　　類　納屋

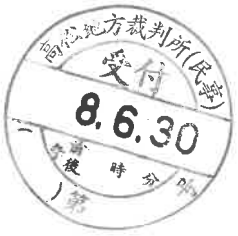
令和　８年（ケ）第　　４０号

物　件　目　録

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　５６．５４平方メートル

令和８年(ケ)第４０号
令和８年６月９日受理
令和８年６月３０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

令和　8年（ケ）第　　40号

物　件　目　録

1　所　　在　丸亀市綾歌町富熊字畑田

　　地　　番　２２１９番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５７１．４１平方メートル

2　所　　在　丸亀市綾歌町富熊字畑田

　　地　　番　２２１９番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０１．６４平方メートル

3　所　　在　丸亀市綾歌町富熊字畑田　２２１９番地３

　　家屋　番号　２２１９番３

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　１２７．２５平方メートル

4　所　　在　丸亀市綾歌町富熊字畑田　２２１９番地４

　　家屋　番号　２２１９番４

　　種　　類　納屋

　　構　　造　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　５６．５４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２２１９番地３
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１） □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３
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：ボイラー小屋 構　造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約２平方メートル
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居宅として使用している □「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　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　令和　　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

（２枚目）

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２２１９番地３
土地	物件２
現況地目	■宅地（物件２） □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４
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倉庫（納屋）として使用している □「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　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　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（債務者兼所有者）の親族	1　私は、Ａの妹になります。 2　住民票上の住所は、Ａの実家になります。Ａと音信不通というわけではありませんが、私や他の家族が電話等をしても返信等がないことが多いです。 　なお、Ａは不定期にこの実家に帰ってくることがあるので、その際は、連絡をするよう伝えておきます。
■本件受命物件隣地所有者Ｂの隣人	1　Ｂは以前、この住所に住んでおり、農業をしていました。 2　詳しい時期は覚えていませんが、この１年以内に家族全員で引越しをしています。転居先は知りませんが、時折、Ｂの家族がこの住所に出入りしてるのを見かけます。
■堤池水利組合担当者	1　本件地区では、浄化槽を設置している場合、水路維持協力金として、非農家の方は年６，０００円を、農家の方は年５，０００円の負担をしてもらっています。

（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、関係人の陳述等及び現況から２枚目及び３枚目記載のとおり認めた。

2　Ａに電話連絡を試み、留守番電話に伝言を入れたが、何ら応答はなく、住民票上の住所に居住する親族に照会文書を交付し、連絡をくれるよう依頼したが、これについても何ら応答がなかった。

なお、Ａから話を聞くことができなかったが、門扉にある郵便受け及び物件３及び物件４の建物内には、Ａ宛ての郵便物や書類等があり、Ａが占有しているものと思料する。

3　本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

4　本件土地は、非線引都市計画区域内に存在し、物件１土地は西側を幅員約６．５ｍの舗装市道（建築基準法４２条１項１号）に接道している。

5　物件１土地、物件２土地及び周辺の土地との境界について、物件１土地の北側及び西側と周辺の土地との境界は現況上明らかであるが、それ以外の境界は、物件１土地と物件２土地間の境界を含め、現況上明らかではない。１４条１項地図が存在する。

6　物件１土地上には、北側に未登記附属建物（種類　ボイラー小屋）、物置（動産）及び下屋が、北西端に電柱及び祠が、東側に下屋が、西側に井戸がそれぞれ存在する。

7　物件１土地及び物件２土地の南側に隣接する目的外土地（地番２２１９－１）上にある目的外建物の北西部分の軒の一部が物件１土地及び物件２土地上に越境している可能性がある。また、同目的外土地は、その西側を上記舗装市道に接道しているが、現況上、同目的外土地への進入は物件１土地及び物件２土地を利用していると思料するが、いずれの土地所有者（Ａ及びＢ）から話を聞くことができなかったため、利用状況等については不明である。

8　物件３建物について、経年劣化（築後約４７年）が認められる。一部、天井板の剥がれや雨漏り等の跡が見受けられた。

9　物件４建物について、経年劣化（築後約４２年）が認められる。なお、同建物南東側の軒の一部が物件２土地東側隣地の目的外土地（地番２２１８）上に越境している可能性がある。

10　堤池水利組合担当者によると、浄化槽を設置している場合、水路維持協力金として、非農家の方は年６，０００円を、農家の方は年５，０００円の負担をしていただいているとのことであった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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6月12日（金） 9：00－9：10	高松法務局	周辺土地等調査
令和8年6月15日（月） 10：00－10：30	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、占有調査、写真撮影
令和8年6月15日（月） 10：45－11：00	Ａ宅 （住民票上の住所）	Ａから聴取（不在） 親族（妹）に文書送付依頼
令和8年6月15日（月） 11：20－11：30	隣地土地所有者Ｂ宅	Ｂから聴取（不在）
令和8年6月15日（月） 11：50－12：00	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6月15日（月） 13：00－13：10	高松法務局丸亀支局	周辺土地等調査
令和8年6月15日（月） 13：20－13：40	丸亀市役所	公法上の規制等調査
令和8年6月15日（月） 14：10－14：20	香川県中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和8年6月22日（月） 13：30－14：45	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6月25日（木） 14：00　－14：15	当庁	堤池水利組合担当者から聴取

（特記事項）

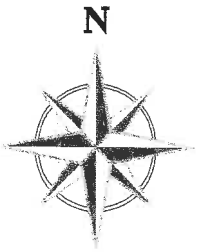
■　令和８年６月２２日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人Ｂ及び解錠技術者を同行して臨場した。

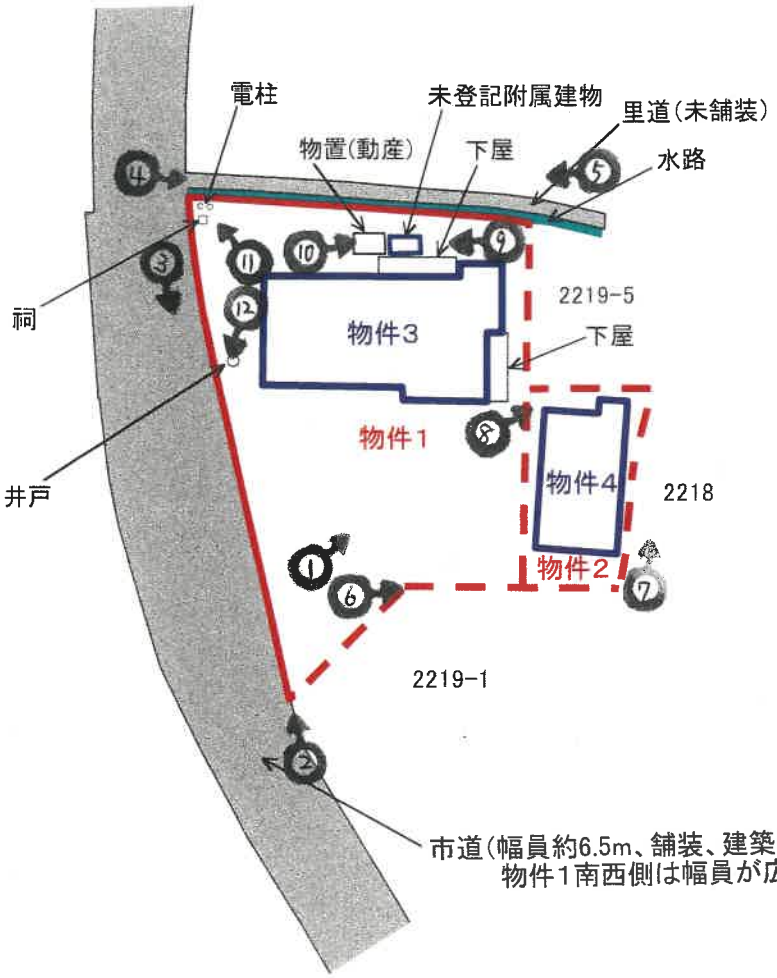
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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(略図)



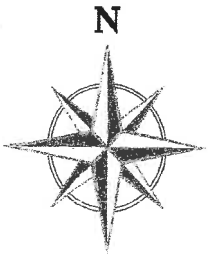


※本図は、略図であり実測に基づくものではないため
現況と相違する可能性があることに留意されたい。
隣接地の地番は公図に基づいて記載している。

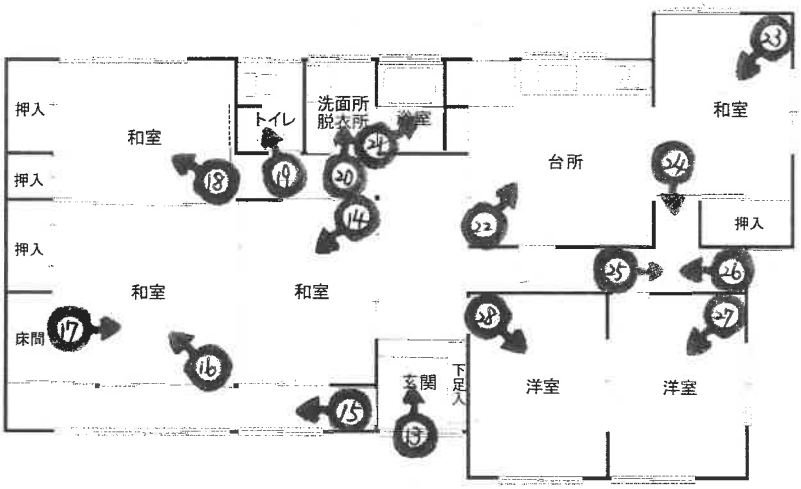
(S≒1／500)

建物間取図（概略）

物件3



（主である建物）



（未登記附属建物）

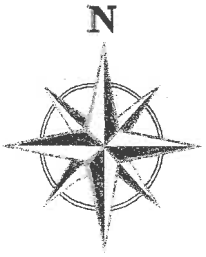


※概略図であり、現況と異なる可能性があることに留意されたい。
また、建具・設備等の動作確認はしていない。

（S≒1／150）

建物間取図（概略）

物件4





※概略図であり、現況と異なる可能性があることに留意されたい。
また、建具・設備等の動作確認はしていない。

（S≒１／１５０）

1



本件物件の外観

2



物件１西側の状況

3



物件１西側の状況

4



物件１北側の状況

5



物件１北側の状況

6



物件１及び物件２南側の状況

7



物件２東側の状況

8



物件１北東側及び物件２北側の状況

９



物件１北側の未登記付属建物の状況

１０



物件１北側の物置（動産）の状況

１１



物件１北西端の祠の状況

１２



物件１西側の井戸の状況

１３



物件３玄関内の状況

１４



物件３西側和室の状況

１５



物件３南側縁側の状況

１６



物件３西側和室の状況

１７



物件３西側和室の天井の状況

１８



物件３西側和室の状況

１９



物件３トイレの状況

２０



物件３洗面所・脱衣所の状況

２１



物件３浴室の状況

２２



物件３台所の状況

２３



物件３東側和室の状況

２４



物件３東側廊下の状況

２５



物件３東側出入口付近の天井の状況

２６



物件３東側廊下の状況

２７



物件３東側洋室の状況

２８



物件３東側洋室の状況

２９



物件１北側の未登記付属建物内の状況

３０



物件４納屋内の状況

３１



物件４納屋内の状況

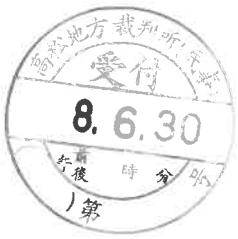
３２



物件４トイレの状況

令和 8 年（ケ）第　 40　 号
令和 8 年 6 月22日　現地調査
令和 8 年 6 月30日　評　　価

高松地方裁判所 御中



評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

宮　　西　　弘　　道

第１　評価額

一　括　価　格	
金 ３，７６０，０００ 円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金１，５３０，０００円
物件２（土地）	金　２７０，０００円
物件３（建物）	金１，３７０，０００円
物件４（建物）	金　５９０，０００円

１　一括価格は、物件１～４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・２の内訳価格は物件３・４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３・４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	登記上	現況
1	所在 地番 地目 地積	丸亀市綾歌町富熊字畑田 ２２１９番３ 宅地 ５７１．４１㎡	同左
2	所在 地番 地目 地積	丸亀市綾歌町富熊字畑田 ２２１９番４ 宅地 １０１．６４㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	丸亀市綾歌町富熊字畑田 ２２１９番地３ ２２１９番３ 居宅 木造瓦葺平家建 １２７．２５㎡	下記以外同左 （附属建物） 未登記 ボイラー小屋 コンクリートブロック造 陸屋根平家建 約２㎡
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	丸亀市綾歌町富熊字畑田 ２２１９番地４ ２２１９番４ 納屋 木造かわらぶき平家建 ５６．５４㎡	同左

番号	特記事項
—	—

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

（１）物件１・２

物件１・２は特に境界なく物件３・４の敷地として一体的に利用されている。

位置・交通	琴電琴平線「栗熊」駅の北東方約８３０ｍ（直線距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	対象物件の存する地域は、富熊コミュニティセンターの南東方約８５０ｍ、南北に走る準幹線市道沿いに位置する地域であり、国道３２号への系統・連続性は良好である。周辺は農地の中に農家住宅が散在する地域である。	
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）	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） 指定なし ７０％ ２００％ － －
画地条件	規模　登記（６７３．０５㎡＊）とほぼ同じ。 ＊物件１：571.41㎡＋物件２：101.64㎡＝673.05㎡ 形状　不整形 間口奥行　間口約３５ｍ、奥行最大約２８ｍ 地勢　西側市道が北向きの下り傾斜であるため、当該市道とほぼ等高から約１．２ｍ高位にあるほぼ平坦地である。	
接面道路の状況	西側：市道＊（幅員約６．５ｍ、舗装）に接面する。 ＊当該市道は建築基準法４２条１項１号の道路に該当する。 なお、物件１付近は最大約８．７ｍと広くなっている。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件３・４の敷地として利用されている。（現況調査報告書参照） 南側は倉庫、東側は農地である。	
供給処理施設	上水道　あり 公共下水道　なし ガス配管　なし	
特記事項	・物件１と物件２との境界は不詳であるほか、南側隣接地（地番２２１９番１）及び東側隣接地（地番２２１９番５及び地番２２１８番）との境界は不詳である。 ・物件１・２の南側隣接地（地番２２１９番１）の倉庫（家屋番号２２１９番１）北東部分の軒が、上空で物件１・２上に越境している可能性がある。（現況調査報告書参照） ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し ・過去に土壌汚染対策法第３条に規定する有害物質使用特定施設に相当する工場又は事業場の敷地であった事実は確認できなかった。本件においては、土壌汚染が存する可能性は低く、当該事項は対象不動産の価格形成要因から除外した。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。	

2　建物の概況及び利用状況

（１）物件３

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和５４年２月２５日新築 約４７年 ほぼ満了している
仕　　様	構　造　　木造 屋　根　　瓦葺 外　壁　　カラー鋼板張、モルタルリシン 内　壁　　砂壁、化粧合板等 天　井　　敷目張、布クロス、ボード張等 床　　タタミ、クッションフロア、フローリング等 設　備　　－ その他　　－	
床面積（現況）	登記数量とほぼ同じ。	
現況用途等	階層　　平家建 現況用途　居宅 間取り　　（別添のとおり）	
品　　等	普通	
保守管理の状態	劣る 経年による損耗等がみられるほか、傷みが大きい部分がある。 （現況調査報告書参照）	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特記事項	・建具、設備等の動作確認はしていない。 ・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。	

区　　分	附属建物（未登記）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	不詳 不詳 ほぼ満了している
仕　　様	構　造　　コンクリートブロック造 屋　根　　陸屋根 外　壁　　モルタル 内　壁　　－ 天　井　　－ 床　　モルタル 設　備　　－ その他　　－	
床面積（現況）	約２㎡	
現況用途等	階層　　平家建 現況用途　　ボイラー小屋 間取り　　（別添のとおり）	
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通 経年による損耗等がみられる。（現況調査報告書参照）	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特記事項	・設備等の動作確認はしていない。 ・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。	

（２）物件４

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和５９年月日不詳新築 約４２年 ほぼ満了している
仕　　様	構　造　　木造 屋　根　　瓦葺 外　壁　　カラー鋼板張 内　壁　　モルタル 天　井　　－ 床　　モルタル 設　備　　－ その他　　－	
床面積（現況）	登記数量とほぼ同じ。	
現況用途等	階層　　平家建 現況用途　納屋 間取り　　（別添のとおり）	
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通 経年による損耗等がみられる。（現況調査報告書参照）	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特記事項	・物件４南東部分の軒が、上空で東側隣接地（地番２２１８番）上に越境している可能性がある。 ・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

１　基礎となる価格

（１）土地価格（物件１・２）

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・２	15,000	0.85	673.05	0.70	6,007,000

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

基準地価格　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

21,500円／㎡ × 99.5／100 × 100／100 × 100／143 ≒ 15,000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：－

◇地 域 格 差：100／143（街路条件－5%、接近･環境条件等＋50%）

イ　個別格差：0.85（形状等－15%）

ウ　地　　積：登記数量

エ　建付減価：0.70（老朽建物有）

（２）建物価格（物件３・４）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税の課税等も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
3	165,000	127.25	0.01	210,000
4	105,000	56.54	0.01	59,000

イ　現況延床面積：現況数量

ウ　現価率：経過年数及び保守管理の状況等を考慮して現価率を各１%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、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・2	6,007,000	0.5	法定地上権	3,004,000
物件3の敷地部分	物件3・4の床面積比に基づき査定	127.25 ／183.79		2,080,000
物件4の敷地部分		56.54 ／183.79		924,000

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・2	6,007,000	-3,004,000		1.0	0.6	1,800,000
3	210,000	+2,080,000	1.0	1.0	0.6	1,370,000
4	59,000	+924,000	1.0	1.0	0.6	590,000
一括価格（合計）						3,760,000
1	面積比により按分	571.41 ／ 673.05				1,530,000
2		101.64 ／ 673.05				270,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正：－
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)－３〕

所　　在：丸亀市綾歌町富熊東字北池下４１８番２
価　　格：２１，５００円/㎡
位　　置：琴電琴平線「栗熊」駅　北西方約３００ｍ（道路距離）
価 格 時 点：令和７年７月１日
地　　積：５４６㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南３．５ｍ市道、西側道
用途指定等：都市計画区域（非線引）、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　　５，０７８，６００円
物 件 ２　　９０３，３００円
物 件 ３　　１，８８９，２９０円
物 件 ４　　３６４，９６０円

上記参考価格資料は、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。

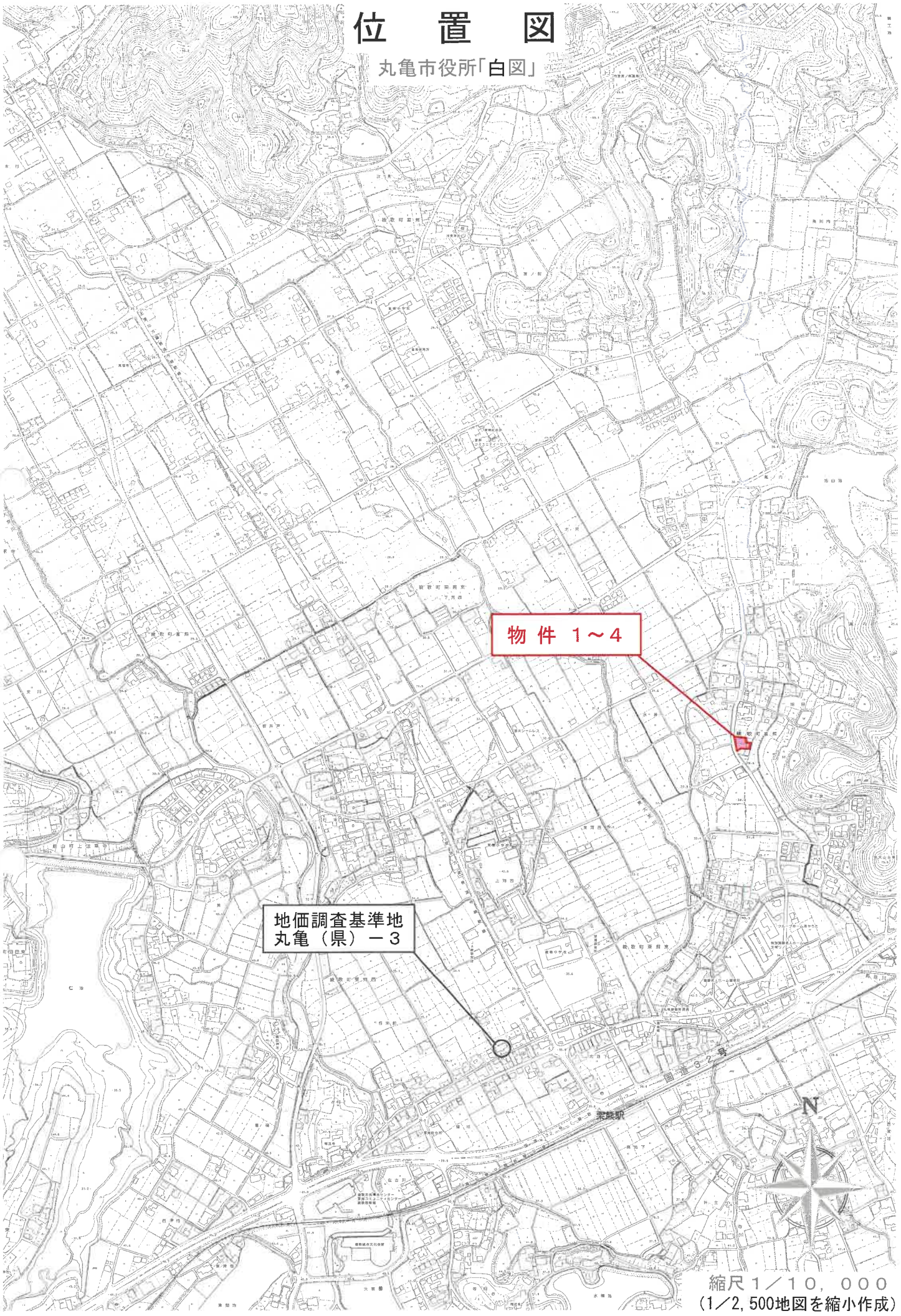
第７　附属資料の表示

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

丸亀市役所「白図」



縮尺１／１０，０００
（1／2,500地図を縮小作成）

公　図　写



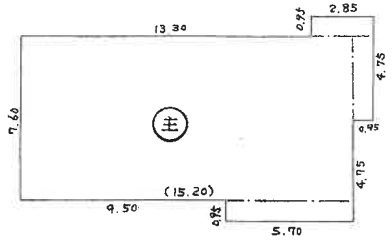
縮尺１／５００
地図（法第１４条第１項）

登記年月日：昭和54年2月28日

各階平面図

家屋番号	2219－3
建物の所在	~~綾歌郡~~丸亀市 ~~綾歌~~町富熊字畑田2219－3

1204550



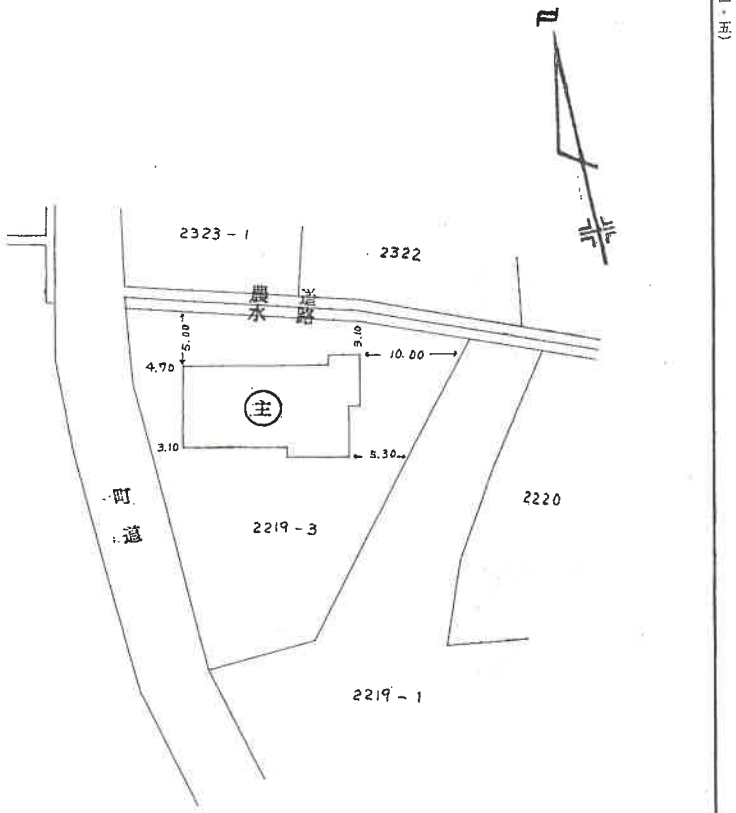
主 床面積

2.85 m	×	0.95 m	＝	2.7075 m²
0.95	×	3.80	＝	3.6100
15.20	×	7.60	＝	115.5200
5.70	×	0.95	＝	5.4150
		合計	＝	127.2525 m²

作製者	土地家屋調査士	（昭和54年2月27日作製）	縮尺	1/250 (m)

（香川県土地家屋調査士会用紙）

建物図面
~~各階平面図~~



S54.2.28

申請人		縮尺	1/500 (m)

（附録八号―四・五）

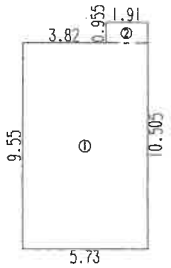
物件3
（縮小図）

登記年月日：令和6年5月1日

各階平面図

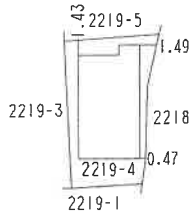
家屋番号	2219番4
建物の所在	丸亀市綾歌町富熊字畑田2219番地4

建物図面



求積表

①	5.730 ×	9.550	=	54.721500
②	1.910 ×	0.955	=	1.824050
		合計		56.545550
		床面積		56.54 ㎡

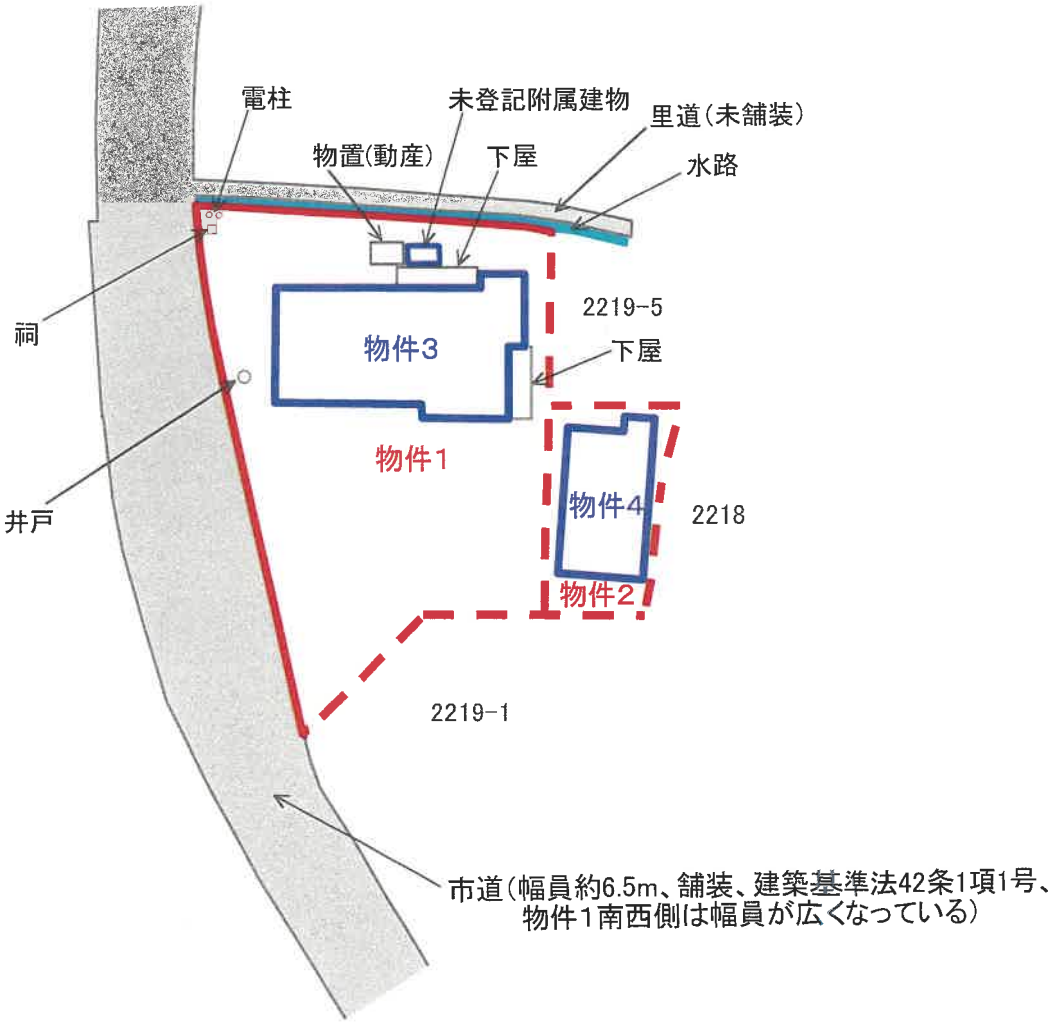


作製者	土地家屋調査士 (平成 6年 4月 8日作製)	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

物件4
（縮小図）

土地建物位置関係図(略図)

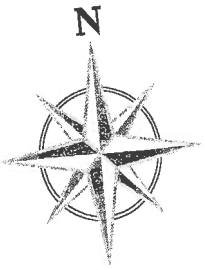


※本図は、略図であり実測に基づくものではないため
現況と相違する可能性があることに留意されたい。
隣接地の地番は公図に基づいて記載している。

(S≒1／500)

建物間取図（概略）

物件3



（主である建物）



（未登記附属建物）

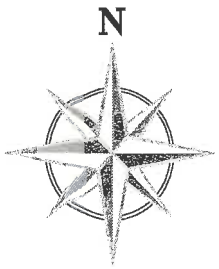


※概略図であり、現況と異なる可能性があることに留意されたい。
また、建具・設備等の動作確認はしていない。

（S≒１／１５０）

建物間取図（概略）

物件4





※概略図であり、現況と異なる可能性があることに留意されたい。
　また、建具・設備等の動作確認はしていない。

（S≒１／１５０）