令和　８年（ケ）第　　３９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　清　水　智　文

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 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月１３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）
1～5	2,160,000 1,728,000	一括	432,000	26,725	0
1	900,000				
2	1,230,000				
3	10,000				
4	10,000				
5	10,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３９号

物　件　目　録

１　所　　在　　丸亀市川西町北字土井ノ内

　　地　　番　　４７０番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７５．５２平方メートル

２　所　　在　　丸亀市川西町北字土井ノ内４７０番地９

　　家屋　番号　　４７０番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５６．５２平方メートル
　　２階　４３．６２平方メートル

３　所　　在　　丸亀市川西町北字土井ノ内

　　地　　番　　４７０番１１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６１平方メートル

　　持分２６分の１

４　所　　在　　丸亀市川西町北字土井ノ内

　　地　　番　　４７０番１５

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２．０８平方メートル

　　持分２６分の１

令和　8年（ケ）第　　39号

物　件　目　録

5　所　　在　　丸亀市川西町北字土井ノ内

地　　番　　４６４番１

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　５４６平方メートル

持分２６分の１

お　知　ら　せ

本件の売却基準価額は，再売却にあたって民事執行規則３０条の３第１項に基づき，執行裁判所によって当初の売却基準価額から変更されたものである。

高松地方裁判所民事部不動産執行係

令和　8年（ケ）第　　39号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月14日
高松地方裁判所民事部不動産執行係
裁判所書記官　清　水　智　文

1　不動産の表示
【物件番号1～5】
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　　３９号

物　件　目　録

１　所　　在　　丸亀市川西町北字土井ノ内

　　地　　番　　４７０番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７５．５２平方メートル

　　所有者　亡Ａ相続財産

２　所　　在　　丸亀市川西町北字土井ノ内４７０番地９

　　家屋　番号　　４７０番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５６．５２平方メートル
　　２階　４３．６２平方メートル

　　所有者　亡Ａ相続財産

３　所　　在　　丸亀市川西町北字土井ノ内

　　地　　番　　４７０番１１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６１平方メートル

　　共有者　亡Ａ相続財産　持分２６分の１

４　所　　在　　丸亀市川西町北字土井ノ内

　　地　　番　　４７０番１５

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２．０８平方メートル

令和　８年（ケ）第　　３９号

物　件　目　録

共有者　亡A相続財産　持分２６分の１

５　所　　在　　丸亀市川西町北字土井ノ内

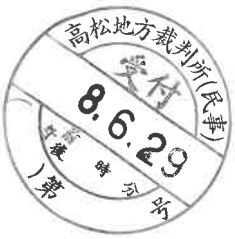
地　　番　　４６４番１

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　５４６平方メートル

共有者　亡A相続財産　持分２６分の１

令和８年（ケ）第３９号
令和８年６月８日受理
令和８年６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

令和　8年（ケ）第　　３９号

物　件　目　録

１　所　　在　　丸亀市川西町北字土井ノ内

　　地　　番　　４７０番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７５．５２平方メートル

　　所有者　亡Ａ相続財産

２　所　　在　　丸亀市川西町北字土井ノ内４７０番地９

　　家屋　番号　　４７０番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５６．５２平方メートル
　　２階　４３．６２平方メートル

　　所有者　亡Ａ相続財産

３　所　　在　　丸亀市川西町北字土井ノ内

　　地　　番　　４７０番１１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６１平方メートル

　　共有者　亡Ａ相続財産　持分２６分の１

４　所　　在　　丸亀市川西町北字土井ノ内

　　地　　番　　４７０番１５

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２．０８平方メートル

令和　8年（ケ）第　　39号

物　件　目　録

共有者　亡A相続財産　持分２６分の１

５　所　　在　　丸亀市川西町北字土井ノ内

地　　番　　４６４番１

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　５４６平方メートル

共有者　亡A相続財産　持分２６分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	香川県丸亀市川西町北４７０番地９
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	■土地所有者亡Ａ相続財産清算人Ｂ　□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２
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	■建物所有者亡Ａ相続財産清算人Ｂ　□その他の者 上記の者が本建物を　空き家の状態で　管理・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　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

（３枚目）

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	丸亀市川西町北字土井ノ内４７０番１１、同４７０番１５、同４６４番１ （登記簿上の所在地番）
土地	物件３、４、５
現況地目	□宅地　（物件　　）　■公衆用道路（物件３、４、５）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（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	■土地共有者ら　　□その他の者 □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している。 ■上記の者らが公衆用道路として利用している。 □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	本件は持分２６分の１のみが対象となっている。
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
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）
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

（４枚目）

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B （亡A相続財産清算人）	1　私は、亡A相続財産清算人です。 2　本件建物の鍵について、亡Aの親族等にも照会しましたが、誰も所持していませんでした。現況調査で建物内に入る場合は、技術者に解錠させて立ち入ってください。なお、私は現況調査には立ち会いません。 3　本件建物は、現在誰も居住しておらず、空き家の状態と聞いています。 4　本件建物の不具合等について、特に把握していません。 5　亡Aが亡くなってから約１８年近くになりますので、亡くなった経緯等についても把握していません。
■丸亀市土地改良区川西支部担当者	1　本件物件のある地域の管轄は、当支部になります。 2　浄化槽を設置して水路に放流する場合、当支部では水路利用料の定期的な徴収はしていませんが、水路利用料の徴収の有無は、自治会によるので、自治会担当者にお聞きください。なお、新たな浄化槽を設置する場合はご負担をお願いしていますので、当支部にご連絡ください。
■富士見平団地自治会担当者	1　私は、本件物件のある地域の自治会代表者です。 2　亡Aが亡くなってから、本件物件の敷地内の樹木等を管理する方がいないので、周辺環境維持を目的に、自治会の有志数名がボランティアとして年１回程度、樹木の剪定や草むしり等を行っています。 3　水路利用料は、今年４月から徴収しないことになりましたが、水路清掃を年１回程度行っており、ご協力いただきたいです。

（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、関係人の陳述等及び現況から３枚目及び４枚目記載のとおり認めた。

2　本件各物件の状況は、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。

3　物件３～５の土地は一体地（公衆用道路）として利用されている。

4　本件各土地は、非線引都市計画区域内に存在し、物件１土地は物件２建物の敷地として、物件３土地（幅員約４．４ｍの舗装私道（建築基準法４２条１項３号））に接道している。

物件４及び５土地は、一部暗渠水路箇所がある幅員約４～４．７ｍの舗装私道（建築基準法４２条１項３号）と幅員約３．９ｍの舗装私道（建築基準法４２条２項）で構成され、いずれも南西側の一部を幅員約４．４ｍの舗装市道（建築基準法４２条１項１号）に接続する。

5　本件各土地と周辺の土地との境界及び本件各土地間の境界は、いずれも現況上明らかで、いずれも１４条１項地図が存在する。

6　物件１土地の北側に電気温水器が、北西端に物置（動産）が、南西側にカーポート（土地定着物）がある。

なお、物件１土地内の樹木等について、自治会担当者から周辺環境維持を目的に自治会の有志による定期的な剪定等（ボランティア活動）がなされているとのことであった。

7　物件２建物について、経年劣化（築後約４８年経過）が認められる。同建物内に残置物はほとんどなかった。

なお、物件２建物は空き家状態であり、建物設備が正常に作動するか不明である。

8　丸亀市土地改良区川西支部及び自治会担当者によると、新たな浄化槽を設置の際は、負担をお願いするため土地改良区への連絡依頼、定期的な水路利用料等の徴収はないが水路清掃への協力依頼の話があった。

（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10日（水） 9：00－9：10	高松法務局	周辺土地等調査
令和8年6月10日（水） 11：30－12：00	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和8年6月10日（水） 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10日（水） 13：20－13：40	丸亀市役所	公法上の規制等調査
令和8年6月10日（水） 14：20－14：30	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10日（水） 15：00－15：10	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和8年6月10日（水） 16：30－16：45	当庁	Bから聴取（電話）
令和8年6月16日（火） 10：00－11：15	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、自治会担当者から聴取
令和8年6月16日（火） 15：00－15：15	当庁	丸亀市土地改良区川西支部担当者から聴取（電話）

（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８年６月１６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 / 400

令和 8 年（ケ）第 39 号



※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。

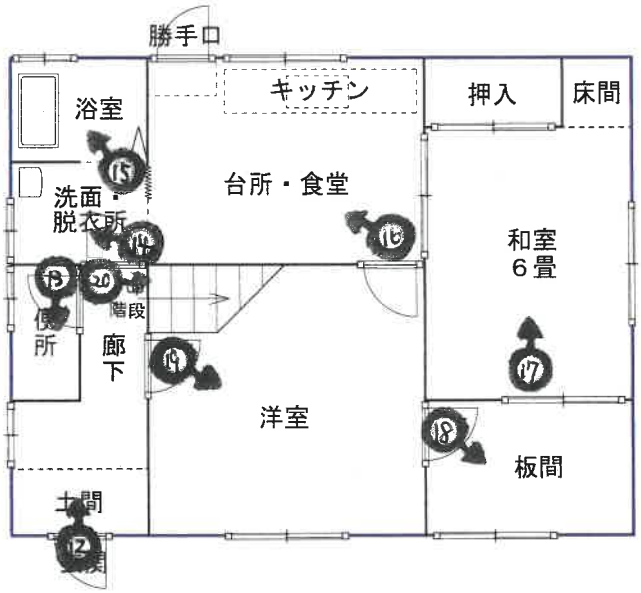
（目次）

建物間取図（概略）

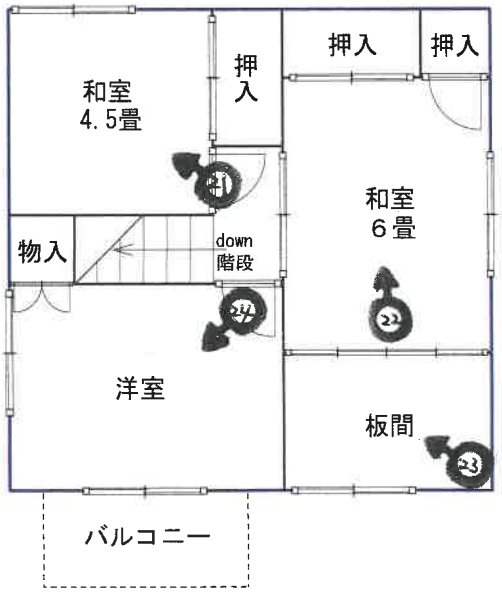
S = 1 / 100

令和 8（ケ）第 39 号
物件 2

1階



2階



※概略図であり、現況と相違する場合がある。



本件物件の外観

2



物件１土地西側の物置（動産）の状況

3



物件１土地北側電気温水器の状況

4



物件１土地北東側の状況

5



物件１土地南東側の状況

6



物件３土地の状況

7



物件４土地の状況

8



物件５土地の状況

9



物件５土地の状況

１０



物件５土地の状況

１１



物件５土地の状況

１２



物件２建物の土間・廊下の状況

１３



物件２建物の便所の状況

１４



物件２建物の洗面・脱衣所の状況

１５



物件２建物の浴室の状況

１６



物件２建物のキッチン・台所・食堂の状況

１７



物件２建物の１階和室の状況

１８



物件２建物の１階板間の状況

１９



物件２建物の１階洋室の状況

２０



物件２建物の階段の状況

２１



物件２建物の２階西側和室の状況

２２



物件２建物の２階東側和室の状況

２３



物件２建物の２階板間の状況

２４



物件２建物の２階洋室の状況

令和8年（ケ）第　39号
令和8年6月16日 現地調査
令和8年6月29日 評　価

高松地方裁判所　御中



評　価　書

評価人　不動産鑑定士
鈴木祐司

第１　評価額

一　括　価　格	
金 3,070,000 円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金 1,280,000 円
物件２（建物）	金 1,750,000 円
物件３（土地）	金 10,000 円
物件４（土地）	金 10,000 円
物件５（土地）	金 20,000 円

1　一括価格は、物件１から５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の内訳価格は物件２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	種類	所在等	登　記	現況
1	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	丸亀市川西町北字土井ノ内 ４７０番９ 宅地 175.52 ㎡	同左
2	建物	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	丸亀市川西町北字土井ノ内４７０番地９ ４７０番９ 居宅 木造瓦葺２階建 1階　56.52 ㎡ 2階　43.62 ㎡ 100.14 ㎡	同左
3	土地	所　在 地　番 地　目 地　積 持　分	丸亀市川西町北字土井ノ内 ４７０番１１ 公衆用道路 61 ㎡ ２６分の１	同左
4	土地	所　在 地　番 地　目 地　積 持　分	丸亀市川西町北字土井ノ内 ４７０番１５ 公衆用道路 2.08 ㎡ ２６分の１	同左
5	土地	所　在 地　番 地　目 地　積 持　分	丸亀市川西町北字土井ノ内 ４６４番１ 公衆用道路 546 ㎡ ２６分の１	同左

番号	特　記　事　項
—	—

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（物件１、３～５）

位　置・交　通	ＪＲ予讃線　　丸亀　駅　　の　　南東　方約 5.3 km(直線距離) （別添「位置図」参照）
付近の状況	対象物件は、丸亀市の南部郊外にあって、宅地開発が多い住宅地域に存する。北方の県道善通寺府中線には比較的近く、当該県道沿線のスーパー等の商業施設への接近性は良好である。
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　：　非線引都市計画区域 用途地域　：　白地地域（特定用途制限地域） 一般・環境保全型（平地部） 建蔽率　：　70% 容積率　：　200% 防火規制　：　ー その他の規制　：　ー
画地条件	対象土地は宅地部分（物件1）と、その南東方に延びる公衆用道路部分（物件3～5…持分1/26）から成る。 （宅地部分）　（物件1） 面積　：　175.52 ㎡　（登記上の数量） 間口　：　約2.2m　（南側道路に対して） 奥行　：　約12.4m 形状　：　略長方形 地勢　：　略平坦 （公衆用道路部分）　（物件3～5） 面積　：　609.08 ㎡　（物件3～5の計　登記上の数量） 南北幅　：　約61m 東西幅　：　約83m 形状　：　帯状地 地勢　：　略平坦
接面道路の状況	（宅地部分　物件1について） ・南西側で幅員約4.4mの舗装私道（物件3、建築基準法42条1項3号既存道路）に略等高に接面。当該私道は南東方で幅員約3.9m～約4.7mの舗装私道（暗渠水路を含み物件4、5で構成、幅員約3.9mの部分は建築基準法42条2項、その他の部分は建築基準法42条1項3号）に連続し、さらに南西方の一部で約4.4m幅の舗装市道（土井ノ内西ノ庄線、建築基準法42条1項1号道路）に接続している。
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 物件3土地（持分は1/26）は公衆用道路として物件1土地に接面し、物件1土地への通行の用に供されている。 物件4土地（持分は1/26）は物件5土地及び暗渠水路とともに公衆用道路を構成し、通行の用に供されている。 ・物件1・3・4・5土地の範囲は現況上明らかである。 ・物件1土地の北側に電気温水器が、北西側に物置（動産）が、南西側にカーポート（土地定着物）がある。 （以上の詳細は現況調査報告書、土地建物位置関係図のとおり） ・周囲は戸建住宅地

供給処理施設	上水道　：　有 ガス配管　：　無 公共下水道　：　無
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定…無 ・土壌汚染の有無…登記等によれば、過去に汚染物質使用の履歴は確認できず、土壌汚染の可能性は低いと思料される。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

（1）　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　：　昭和53年1月5日 新築（登記記載） 経過年数　：　48 年 経済的残存耐用年数　：　ほぼ満了
仕様	構造　：　木造 屋根　：　瓦葺 外壁　：　木目調サイディング 内壁　：　クロス貼、砂壁 天井　：　石膏ボード、合板 床　：　合板、畳、ビニールシート 設備　：　給排水ほか その他　：　ー
床面積（現況）	公簿に略同
現況用途等	階層　：　２階建 現況用途　：　居宅 間取　：　別紙建物間取図のとおり
建物の品等	中品等
保守管理の状態	・普通（経年相当の劣化が認められる。その他の大きな不具合は見受けられなかった。（詳細は現況調査報告書のとおり））
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を空き家状態で管理・占有している。 （詳細は現況調査報告書のとおり）
特記事項	・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・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）建付地等価格（物件１、３～５）

目的土地の建付地価格等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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	27,100	0.90	175.52	1.0	1／1	4,281,000
3～5		0.10	609.08	－	1／26	63,000

（千円未満四捨五入）

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示・標準地　　丸亀－6

標準価格	時点修正	標準化補正	地域格差		
28,500 円/㎡ ×	100／100 ×	100／100 ×	100／105	≒	27,100 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　：

街路条件（系統連続）	＋2
接近条件（都心等）	＋3
（相乗積）	＋5

イ　個別格差：

（物件1）

間口狭小　　△10

（物件3～5）

用途限定　　△90

ウ　地　積：　公簿数量を採用

エ　建付減価：考慮しない

（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×エ
2	155,000	100.14	0.05	776,000
計				776,000

（千円未満四捨五入）

ウ　現価率

物件2 建物は経済的残存耐用年数はほぼ満了状態にあるが、現状でも利用可能なことを考慮して、残価値を5%程度と査定した。

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	4,281,000	0.5	法定地上権	2,141,000

（千円未満四捨五入）

イ　土地利用権等割合

物件2建物の土地利用権等を法定地上権（土地利用権等割合は50%）と判定し、その範囲は物件1土地の全体に及ぶと判断した。

（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		4,281,000	△2,141,000	1.0	1.0	0.6	1,280,000
2		776,000	＋2,141,000	1.0	1.0	0.6	1,750,000
3～5		63,000	±0	1.0	1.0	0.6	40,000
一括価格（合計）							3,070,000
3～5一括	3	物件3・4の面積按分額は10,000円未満となるが、備忘価格としてそれぞれ10,000円を計上。物件5は、総額から物件3・4計上額を差引した残額を計上。		（61㎡／609.08㎡）			備忘価格10,000
	4			（2.08㎡／609.08㎡）			備忘価格10,000
	5			（546㎡／609.08㎡）			差引残額20,000

（万円未満四捨五入）

ウ　占有減価修正　－
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　地価公示価格等

番　　号	：	丸亀－6
所　　在	：	丸亀市川西町北字山ノ側1225番3
価　　格	：	28,500 円/㎡
位　　置	：	JR予讃線丸亀駅の南東方約4.7ｋｍ（道路距離）
価格時点	：	令和8年1月1日
地　　積	：	227 ㎡
供給処理施設	：	水道
接面街路	：	北東4m市道
都市計画区分		非線引都市計画区域
用途指定等	：	無指定（70、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　8　年度）

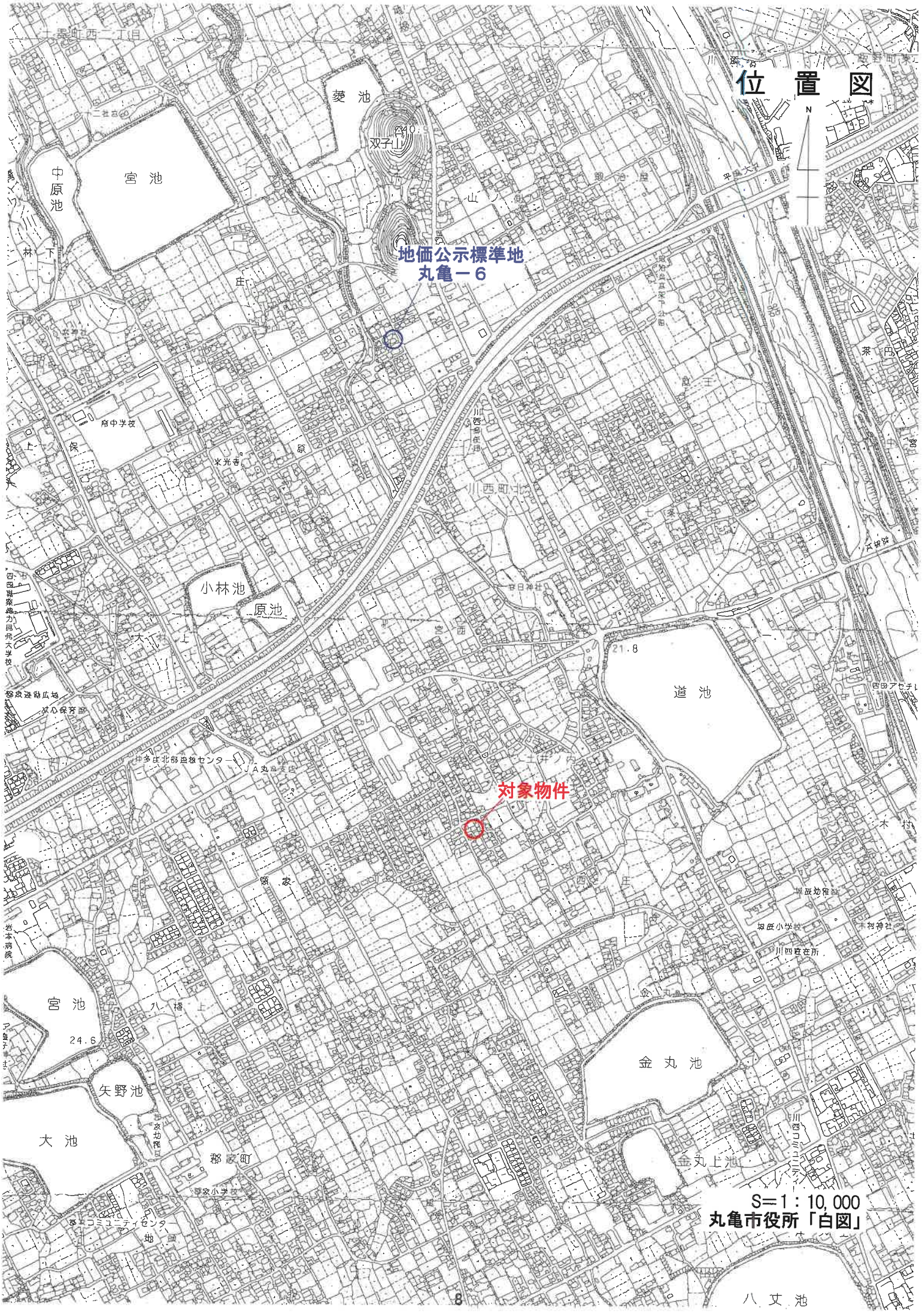
物件1	2,790,200 円
物件2	1,271,972 円
	172,038 円
物件3	－
物件4	－
物件5	－

※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
5　建物間取図

以　上


位置図
N
地価公示標準地
丸亀－６
対象物件
S＝1：10,000
丸亀市役所「白図」

公　図　写
法第14条第1項



各階平面図

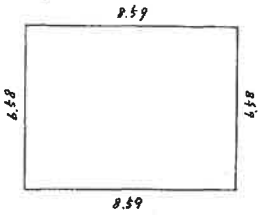
家屋番号	4 ）-9
建物の所在	丸亀市川西町北字土井1内 470-9

建物図面 各階平面図

(附録八号―四・五)

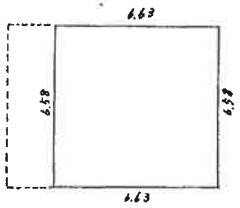
1804061

1階

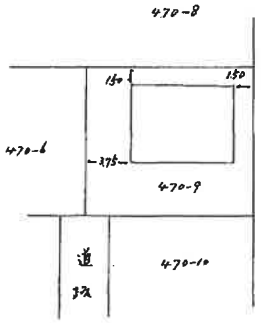


求積表
8.59 × 6.58 = 56.5222

2階



求積表
6.63 × 6.58 = 43.6254



平成34年4月17日登記

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（香川県土地家屋調査士会用紙）



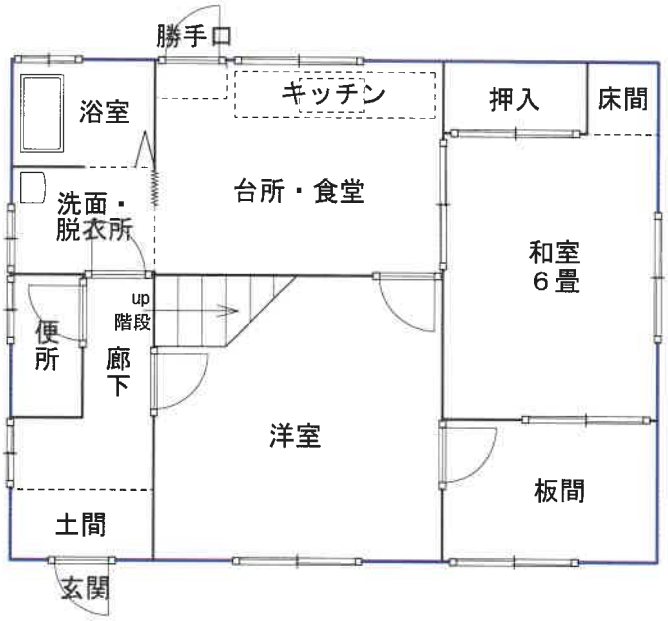
※概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

建物間取図（概略）

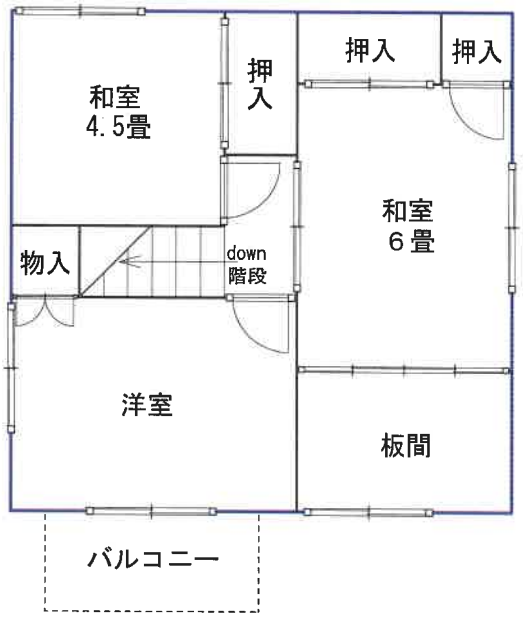
S = 1 / 100

令和 8（ケ）第 39 号
物件 2

1階



2階



※概略図であり、現況と相違する場合がある。