令和　８年（ヌ）第　　７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, 2	2, 990, 000 2, 392, 000	一括	598, 000	40, 755	0
1	1, 410, 000				
2	1, 580, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　丸亀市飯山町下法軍寺字島田

　　地　　番　　６６１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５２９．８６平方メートル

２　所　　在　　丸亀市飯山町下法軍寺字島田６６１番地

　　家屋　番号　　６４番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　６６．７７平方メートル
　　２階　２３．１４平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅、店舗、倉庫

　　床　面　積　　１階　約２７５平方メートル
　　２階　約２２平方メートル

物件２主たる建物及び附属建物符号１～８は一体建物であり、上記現況は附属建物を含むものである。

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１４．８７平方メートル

（現況）

令和　８年（ヌ）第　　７号

物　件　目　録

物件２主たる建物及び附属建物符号１～８は一体建物である。

符　　号　２

種　　類　便所

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　６．６１平方メートル

(現況)

物件２主たる建物及び附属建物符号１～８は一体建物である。

符　　号　３

種　　類　居宅・物置

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　１３．２２平方メートル

(現況)

物件２主たる建物及び附属建物符号１～８は一体建物である。

符　　号　４

種　　類　物置

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　５．６１平方メートル

(現況)

物件２主たる建物及び附属建物符号１～８は一体建物である。

符　　号　５

種　　類　炊事場

構　　造　木造瓦葺平家建

物　件　目　録

床　面　積　　９．９１平方メートル

(現況)

物件２主たる建物及び附属建物符号１～８は一体建物である。

符　　号　　６

種　　類　　物置

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　１９．８３平方メートル

(現況)

物件２主たる建物及び附属建物符号１～８は一体建物である。

符　　号　　７

種　　類　　物置

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　３４．７１平方メートル

(現況)

物件２主たる建物及び附属建物符号１～８は一体建物である。

符　　号　　８

種　　類　　物置

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　１４．８７平方メートル

(現況)

物件２主たる建物及び附属建物符号１～８は一体建物である。

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（ヌ）第　　7号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月　5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1，2】
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
【物件番号1，2】
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
【物件番号1】
東側及び南側を除いて、隣地との境界が不明確である。

《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（ヌ）第　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　丸亀市飯山町下法軍寺字島田

　　地　　番　　６６１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５２９．８６平方メートル

２　所　　在　　丸亀市飯山町下法軍寺字島田６６１番地

　　家屋　番号　　６４番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　６６．７７平方メートル
　　２階　２３．１４平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅、店舗、倉庫

　　床　面　積　　１階　約２７５平方メートル
　　２階　約２２平方メートル

物件２主たる建物及び附属建物符号１～８は一体建物であり、上記現況は附属建物を含むものである。

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１４．８７平方メートル

（現況）

物件２主たる建物及び附属建物符号１～８は一体建物である。

物　件　目　録

符　　号　２

種　　類　便所

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　６．６１平方メートル

（現況）

物件２主たる建物及び附属建物符号１～８は一体建物である。

符　　号　３

種　　類　居宅・物置

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　１３．２２平方メートル

（現況）

物件２主たる建物及び附属建物符号１～８は一体建物である。

符　　号　４

種　　類　物置

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　５．６１平方メートル

（現況）

物件２主たる建物及び附属建物符号１～８は一体建物である。

符　　号　５

種　　類　炊事場

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　９．９１平方メートル

物　件　目　録

(現況)

物件２主たる建物及び附属建物符号１～８は一体建物である。

符　　号　６

種　　類　物置

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　１９．８３平方メートル

(現況)

物件２主たる建物及び附属建物符号１～８は一体建物である。

符　　号　７

種　　類　物置

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　３４．７１平方メートル

(現況)

物件２主たる建物及び附属建物符号１～８は一体建物である。

符　　号　８

種　　類　物置

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　１４．８７平方メートル

(現況)

物件２主たる建物及び附属建物符号１～８は一体建物である。

令和８年(ヌ)第７号
令和８年５月 ２２日受理
令和８年６月 １２日提出



現況調査報告書

（物件１、２）

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　　丸亀市飯山町下法軍寺字島田

　　地　　番　　６６１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５２９．８６平方メートル

2　所　　在　　丸亀市飯山町下法軍寺字島田６６１番地

　　家屋　番号　　６４番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　６６．７７平方メートル
　　２階　２３．１４平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１４．８７平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　便所

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　６．６１平方メートル

　　符　　号　　３

　　種　　類　　居宅・物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

物　件　目　録

床　面　積　　１３．２２平方メートル

符　　号　　４

種　　類　　物置

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　５．６１平方メートル

符　　号　　５

種　　類　　炊事場

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　９．９１平方メートル

符　　号　　６

種　　類　　物置

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　１９．８３平方メートル

符　　号　　７

種　　類　　物置

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　３４．７１平方メートル

符　　号　　８

種　　類　　物置

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　１４．８７平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	香川県丸亀市飯山町下法軍寺６６１番地
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　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：居宅、店舗、倉庫 □構　造： ■床面積：１階　約２７５㎡　２階　約２２㎡ 登記されている附属建物符号１～８の詳細は不明であり、物件２建物は、合棟、増築、滅失等により、主たる建物と附属建物が一棟の建物の状態になっていると考えられる
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　居宅兼店舗兼倉庫　　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　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
■**C**（**A**の子）	1　私は所有者**A**の子です。 2　物件２には、私と両親**A**、**B**が住んでいますが、**A**は現在病院に入院中です。 3　上水道にはつながってなく、敷地の中心部にある井戸からポンプでくみ上げて使っています。 4　物件２建物の増改築等についてはよく分かりませんが、建物は全て**A**の所有であると思います。今から２０年くらい前に、物件１の中央部付近の台所をリフォームしました。床をフローリングにし、シンクも交換、コンロもＩＨに変えました。 5　周囲の土地との境界で、争いはありません。 6　ペットは、屋外で犬を２匹飼っています。以前は店舗内でも、猫、ウサギ、フェレットを飼育していましたが、現在はいません。 7　物件１北東側に駐車している軽自動車は**A**のものですが、当分乗っていないと思います。そのほか、私も**B**も自動車を所有しており、駐車場に停めています。
■**B**（**A**の配偶者）	1　私は**A**の配偶者です。**A**は令和７年１０月ころ入院し、現在も入院中です。 2　物件２建物は、増改築を重ねて、現在の状態になっています。記憶では、１階西側の和室２部屋、納戸、廊下部分は、増築されていると思いますが、昭和６１年には既に存在していたと思います。台所部分は比較的新しくリフォームされたと思います。台所横のホールの天井には雨漏り跡があります。 3　上水は井戸水を利用し、トイレは、北側は汲取り式、南西側は浄化槽に流しています。浄化槽の水を水路に流していると思いますが、水路利用料のような費用は徴収されていないと思います。浴室外のボイラーは、薪で焚くのと灯油で沸かすのと併用しています。 4　店舗では、令和６年３月までは本屋を営業していましたが、現在は閉めています。

（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　本件物件１、２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。

2　本件物件１は非線引都市計画区域内に存在し、東側を幅員約８．５ｍの舗装国道（建築基準法４２条１項１号道路）に接道している。なお、北側から南西側にかけて、幅員約０．９ｍ（公図上）の舗装里道（一部未舗装部分あり。建築基準法上の道路については未判定）に接している。

3　物件１土地と周囲の土地との境界は、東側及び南側を除いて現況上判然としない。１４条１項地図が存在している。南東側にはカーポート（土地定着物）が、南西側にはプレハブ物置（動産）が存在している。犬が２匹屋外で飼育されており、糞が残置されている状況であった。

4　物件２建物は、合棟、増築、滅失等を繰り返しているようであり、附属建物の登記簿上の記載と現状が一致せず、未登記の増築部分や附属建物の増築、滅失等も考えられる。固定資産公課証明書によると、本件建物として、①昭和３５年建築の２階建て専用住宅、課税床面積７７．６８㎡、②建築年不詳の併用住宅、課税床面積３２．２３㎡、③昭和４年建築の簡易附属家（その他）、課税床面積５７．８５㎡、④昭和３５年建築の店舗、課税床面積３７．１９㎡、⑤昭和４０年建築の簡易附属家（その他）、課税床面積１２．３９㎡、⑥昭和５９年建築の専用住宅、課税床面積５７．６０㎡となっており、合計２７４．９４㎡であり、現況において把握した約２９７㎡とほぼ一致している。なお、物件２は全て**A**の所有であると思われる。

物件２は、経年劣化（固定資産公課証明書における最も新しい物でも昭和５９年（築後４２年経過））が認められる。台所横ホールの天井には、雨漏り跡が見受けられた。２階への階段は急であり、２階和室の畳は踏むとへこむような感じであった。居宅部分は、物があふれており、床には衣服等が散乱していた。台所のコンロはＩＨであり、風呂の給湯は、灯油給湯器と薪で焚くものとが併設されていた。上水道は使用しておらず、建物中央部にある井戸からポンプで汲み上げて使用している。下水道も利用されておらず、一部が浄化槽、一部（北側トイレ）は汲取り式である。公共下水道の取付管は設置されており、受益者負担金も賦課済みのようである。**B**によると、水利組合への費用負担はないとのことであった。

店舗は、令和６年３月までは本屋として営業していたようであるが、現在は営業していない。店舗、倉庫部分には、資材、農機具等が残置されている。北東側倉庫には屋根裏もあり、はしごをかけて昇降するようになっており、たくさんの物が置かれていた。

5　物件１北東側には、**A**所有の軽四輪自動車が駐車されていたが、当分動かしていないようである。

（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5月25日（月） 9：10－9：20	高松法務局	周辺土地等調査
令和8年5月25日（月） 13：50－14：00	物件所在地 （物件１、２）	物件確認、接道外観等調査、占有調査、写真撮影、**A**から聴取（不在）、文書投函
令和8年5月25日（月） 14：20－14：30	高松法務局丸亀支局	周辺土地等調査
令和8年5月29日（金） 8：10－8：20	物件所在地 （物件６、７）	物件確認、写真撮影
令和8年5月29日（金） 8：25－8：35	物件所在地 （物件４、５）	物件確認、写真撮影
令和8年5月29日（金） 8：45－8：55	物件所在地 （物件３）	物件確認、写真撮影
令和8年5月29日（金） 11：00－11：50	丸亀市役所	公法上の規制等調査
令和8年6月1日（月） 8：35－9：15	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、建物図面調査
令和8年6月1日（月） 10：00－11：30	物件所在地 （物件４～７）	立入調査、写真撮影、評価人同行、**D**から聴取
令和8年6月1日（月） 11：40－11：55	４、５、６、７物件所在地付近	物件４、５、６、７水利調査、**E**から聴取
令和8年6月1日（月） 12：00－12：10	物件所在地 （物件３）	立入調査、写真撮影、評価人同行

（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、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させ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

（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2日（火） 10：20－10：40	丸亀市役所	農地、水利調査、課税建物図面調査
令和8年6月2日（火） 14：50－14：55	大窪池土地改良区	物件３水利調査（不在）
令和8年6月2日（火） 15：30－15：45	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和8年6月8日（月） 15：00－16：45	物件所在地 （物件１、２）	立入調査、写真撮影、評価人同行、**B**、**C**から聴取
令和8年6月10日（水） 11：50－12：00	当庁	大窪池土地改良区担当者から聴取（電話）：物件３水利調査

（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。

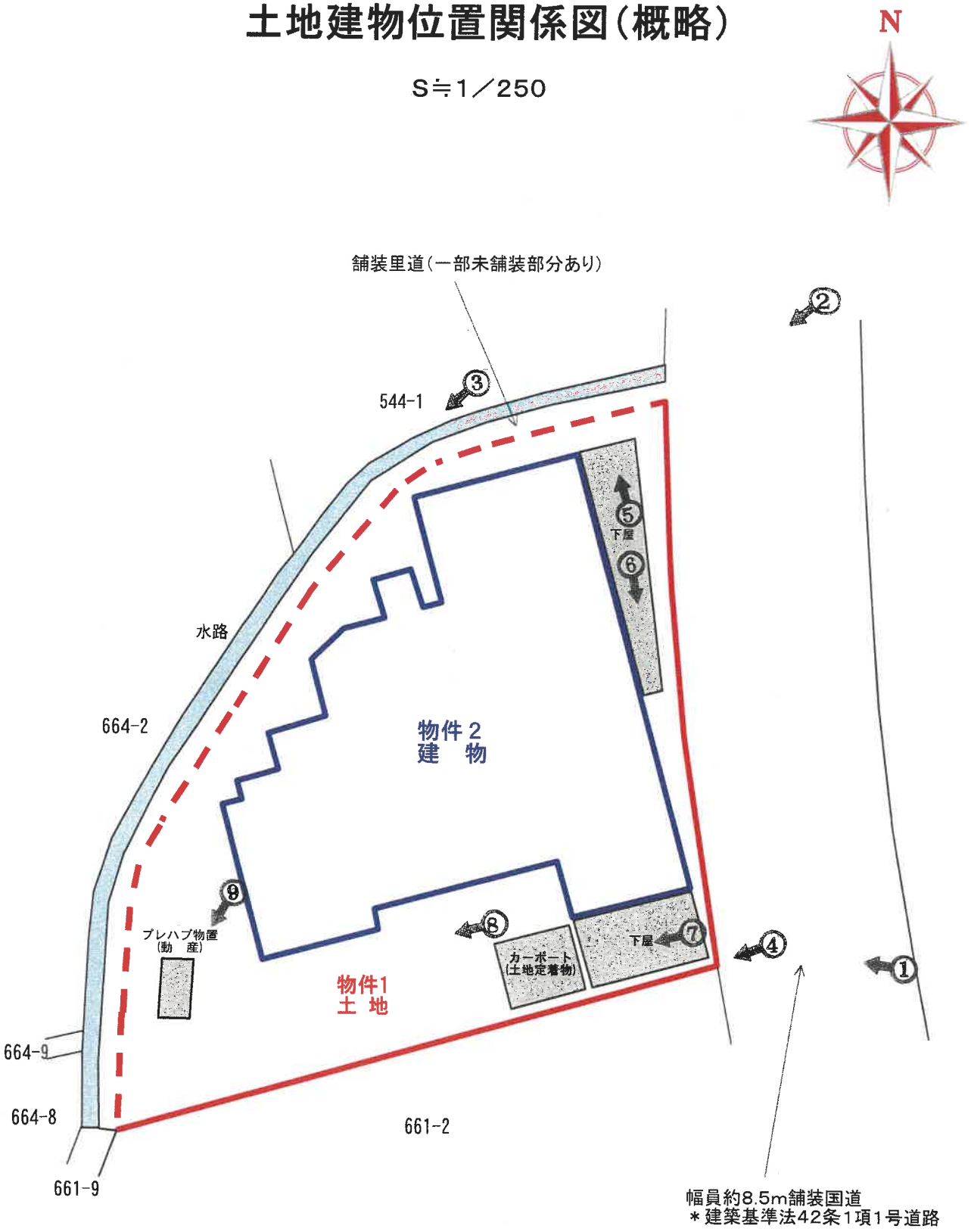
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させ建物内に立ち入った。

□　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≒1／250



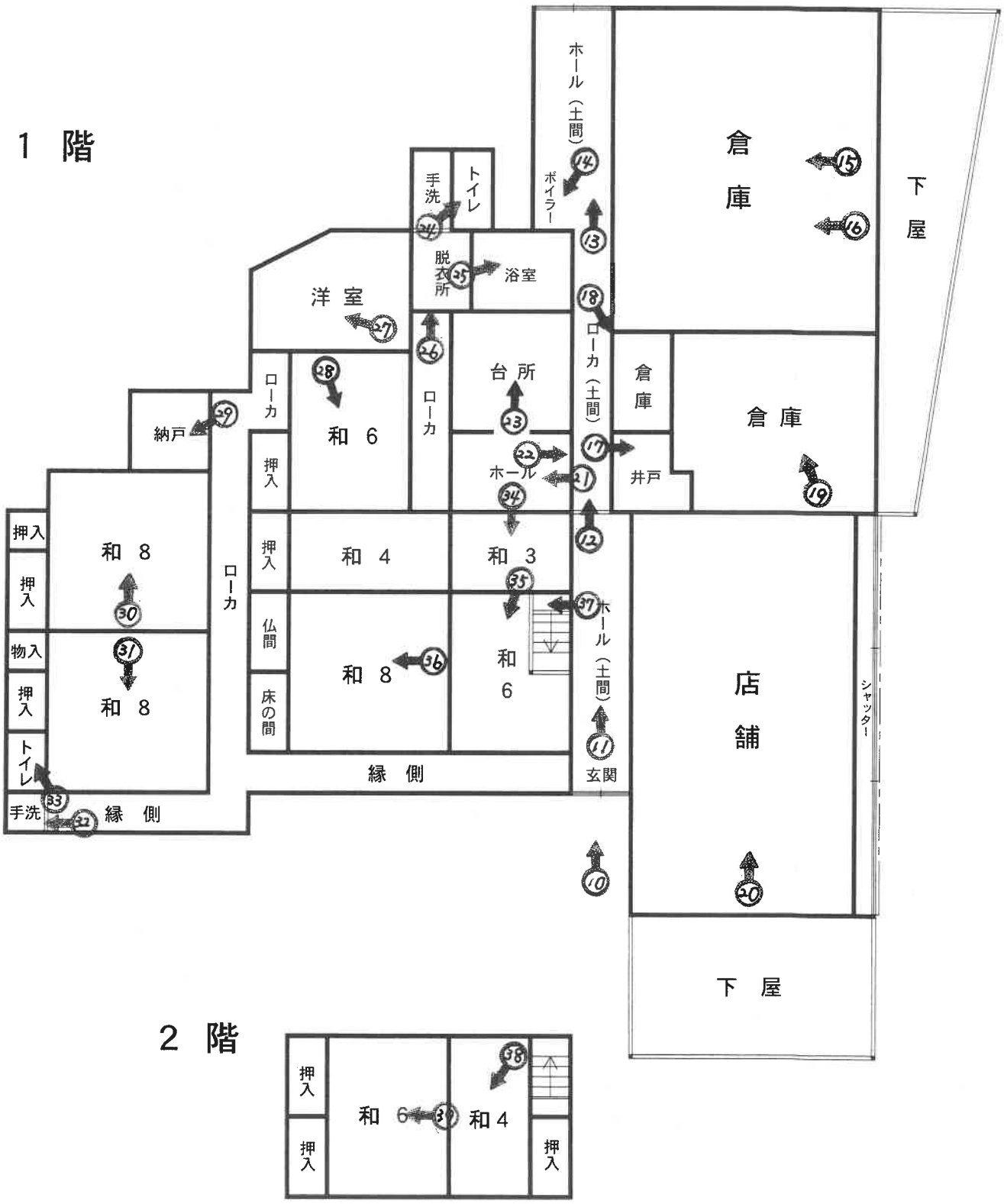
（注）概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

写真撮影位置・方向

（ 8 枚目）

建物間取図（概略）

物件２



(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。

写真撮影位置・方向

（ 9 枚目）

1



物件１、２の外観

2



物件１　北東側の状況

3



物件１　北側の状況

4



物件１　南東側の状況

5



物件１　北東側の状況

6



物件１　東側の状況

7



物件１　南東側下屋の状況

8



物件１　南側の状況

9



物件１　プレハブ物置（動産）の状況

10



物件２　玄関の状況

11



物件２　南側ホール（土間）の状況

12



物件２　ローカ（土間）の状況

13



物件２　北側ホール（土間）の状況

14



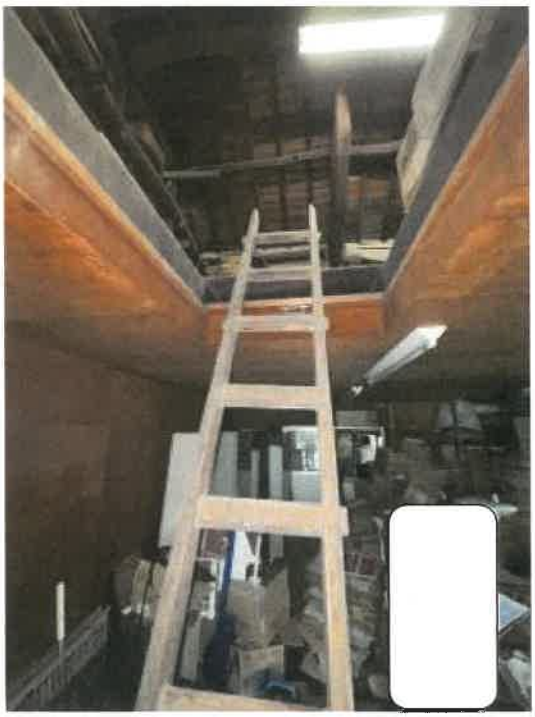
物件２　北側ホール　ボイラーの状況

15



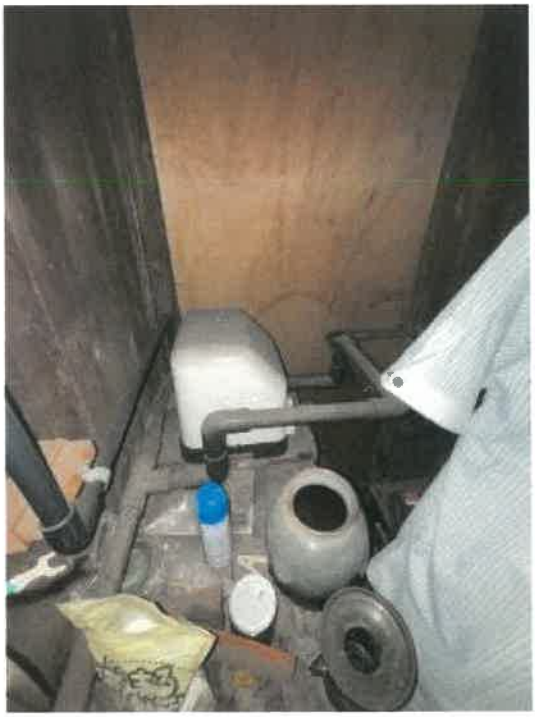
物件２　北東側倉庫の状況

16



物件２　北東側倉庫の屋根裏の状況

17



物件２　井戸ポンプの状況

18



物件２　倉庫の状況

19



物件２　倉庫の状況

20



物件２　店舗の状況

21



物件２　ホールの状況

22



物件２　ホールの雨漏り跡の状況

23



物件２　台所の状況

24



物件２　トイレの状況

25



物件２　浴室の状況

26



物件２　脱衣所の状況

27



物件２　洋室の状況

28



物件２　和室の状況

29



物件２　納戸の状況

30



物件２　和室の状況

31



物件２　和室の状況

32



物件２　手洗の状況

33



物件２　トイレの状況

34



物件２　和室の状況

35



物件２　和室の状況

36



物件２　和室の状況

37



物件２　階段の状況

38



物件２　２階和室の状況

39



物件２　２階和室の状況

令和 8 年（ヌ）第 7 号
（物件１・２）
令和 8 年 6 月 8 日 現地調査
令和 8 年 6 月１０日 評 価

高松地方裁判所 御中



評 価 書
（物件１・２）

評価人 不動産鑑定士

清 水 直 樹

第１　評価額

一　括　価　格	
金４，２６０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金２，０１０，０００円
物件２（建物）	金２，２５０，０００円

１　一括価格は、物件１・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　　番 地　　目 地　　積	丸亀市飯山町下法軍寺字島田 ６６１番１ 宅地 ５２９．８６㎡	同　左
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積 (附属建物) 符　　号 種　　類 構　　造 床　面　積 符　　号 種　　類 構　　造 床　面　積 符　　号 種　　類 構　　造 床　面　積 符　　号 種　　類 構　　造 床　面　積 符　　号 種　　類 構　　造 床　面　積 符　　号 種　　類 構　　造 床　面　積 符　　号 種　　類 構　　造 床　面　積	丸亀市飯山町下法軍寺字島田 ６６１番地 ６４番 居宅 木造瓦葺２階建 １階　６６．７７㎡ ２階　２３．１４㎡ １ 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 １４．８７㎡ ２ 便所 木造瓦葺平家建 ６．６１㎡ ３ 居宅・物置 木造瓦葺平家建 １３．２２㎡ ４ 物置 木造瓦葺平家建 ５．６１㎡ ５ 炊事場 木造瓦葺平家建 ９．９１㎡ ６ 物置 木造瓦葺平家建 １９．８３㎡ ７ 物置 木造瓦葺平家建 ３４．７１㎡ ８ 物置 木造瓦葺平家建 １４．８７㎡	同　左 同　左 居宅・店舗・倉庫 同　左 １階 約２７５㎡ ２階 約２２㎡ 符号１～８の詳細は不明 （特記事項参照）

番　号	特　　記　　事　　項
2	合棟、増築、滅失等により、主である建物と附属建物が一棟の建物の状態になっている。

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

位置・交通	ＪＲ予讃線「丸亀」駅の南東方約６．８㎞、琴電琴平線「栗熊」駅の北西方約３．８㎞。 飯山南小学校まで約１．２㎞、飯山中学校まで約９００ｍ。 （いずれも直線距離）	
付近の状況等	近隣地域は、国道４３８号沿いに県立飯山高校を中心として、戸建住宅、店舗、事業所等が見られる地域である。 国道４３８号については、バイパスの工事が進められており、沿線では徐々に開発が見られる。	
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	都市計画区域（非線引）
	用途地域	第１種住居地域
	建蔽率	６０％
	容積率	２００％
	防火地域	－
	その他	－
画地条件	面積	５２９．８６㎡（登記）とほぼ同じ。
	間口	約２５ｍ
	奥行	最大約２７ｍ
	形状	ほぼ台形
	地勢	ほぼ平坦
	その他	北～西側にかけて隣接する里道との境界は判然としない。
接面道路の状況	・東側が幅員約８．５ｍ舗装国道４３８号にほぼ等高に接面。 上記道路は建築基準法４２条１項１号道路に該当する。 ・北～西側が幅員約０．９ｍ（公図上）舗装（一部未舗装）里道にほぼ等高に接面。 上記道路は建築基準法上の道路については未判定である。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件２建物の敷地として利用されている。 南東端付近にカーポート（土地定着物）、南西端付近にプレハブ物置（動産）あり。 井戸（物件２建物内）あり。 ・北側は店舗（車屋）、南～西側は飯山高校が立地している。	
供給処理施設	上水道	引込可（上水道は利用しておらず、井戸水を利用しているとのこと）
	公共下水道	接続可（特記事項参照）
	ガス配管	なし
特記事項	・公共下水道について 公共下水道は利用しておらず、一部は浄化槽、一部は汲取りであるとのこと。 なお、公共下水道の取付管は設置されており、受益者負担金も賦課済みである。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し ・浸水想定区域（洪水）の指定あり。	

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(登記記載)：記載なし 固定資産公課証明書に、昭和４年・昭和３５年 昭和４０年・昭和５９年の記載あり 経過年数　：昭和４年から約９７年 昭和３５年から約６６年 昭和４０年から約６１年 昭和５９年から約４２年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している	
仕　　様	構　造 屋　根 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備	木造 瓦葺 鋼板張り、塗り壁等 砂壁、ビニールクロス、板張り等 敷目張り、ボード張り等 タタミ、フローリング、コンクリート土間等 ＩＨコンロ
床面積（現況）	第３　目的物件欄記載のとおり 延約２９７㎡	
現況用途等	階　　層 現況用途 間取り	２階建 居宅・店舗・倉庫 附属資料　建物間取図（概略）のとおり。 下屋が２カ所あり。 倉庫（北東端）に屋根裏部屋あり。
品　　等	劣る	
保守管理の状態	劣る。 ・雨漏り跡、損傷、汚れ等が多数あり、一部は著しく老朽化している。 ・居宅部分には、衣類、ゴミ等が大量に残置されている。 店舗、倉庫部分には、資材、農機具等が残置されている。 ・照明が点かない部屋がある。 ・屋外で犬が２匹飼育されている（排泄物が残置）。 所有者の陳述は以下のとおり。 ・令和６年３月まで書店を営業していた。 ・約２０年前に台所とホール（台所南側）の床の張替え及びコンロの更新（ＩＨ）を行った。 ・以前、店舗（書店）内で、ネコ等の動物を飼育していた。	
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	・登記されている附属建物符号１～８の詳細は不明であり、物件２建物は、合棟、増築、滅失等により、主である建物と附属建物が一棟の建物の状態になっていると考えられる。 ・対象建物については、建築時期等から判断して、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、専門調査機関による調査を要する。 ・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）

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	29,200	0.80	529.86	0.60	7,427,000

ア　標準画地価格

地価公示等　丸亀(県)－８

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

26,300 円／㎡ × 100 ／100 × 100／100 × 100／90 ≒ 29,200 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：無し

◇地 域 格 差：街路・環境条件等－１０％(100／90)

イ　個別格差：形状・規模大：－２０％(0.80)

ウ　地　　積：登記数量

エ　建付減価：建物老朽化－４０％（0.60）

（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	154,000	約297	0.01	457,000

ウ　現価率：経済的残存耐用年数をほぼ満了して老朽化しており、管理状況等を考慮して、現価率を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、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	7,427,000	0.5	法定地上権	3,714,000

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	7,427,000	－ 3,714,000		0.90	0.60	2,010,000
2	457,000	＋ 3,714,000	1.00	0.90	0.60	2,250,000
一　括　価　格（合　計）						4,260,000

エ　占有減価修正：無し
オ　市場性修正：撤去に相応の費用負担が見込まれる残置物があり市場性が劣る－10％(0.9)
カ　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)－８）

所　　在：丸亀市飯山町下法軍寺字島田５９４番６
価　　格：２６，３００円／㎡
位　　置：琴電琴平線「栗熊」駅北西方約４km（道路距離）
価格時点：令和７年７月１日
地　　積：１９６㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：北４m市道
用途指定等：都市計画区域内（非線引）、１中専（６０、２００）
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

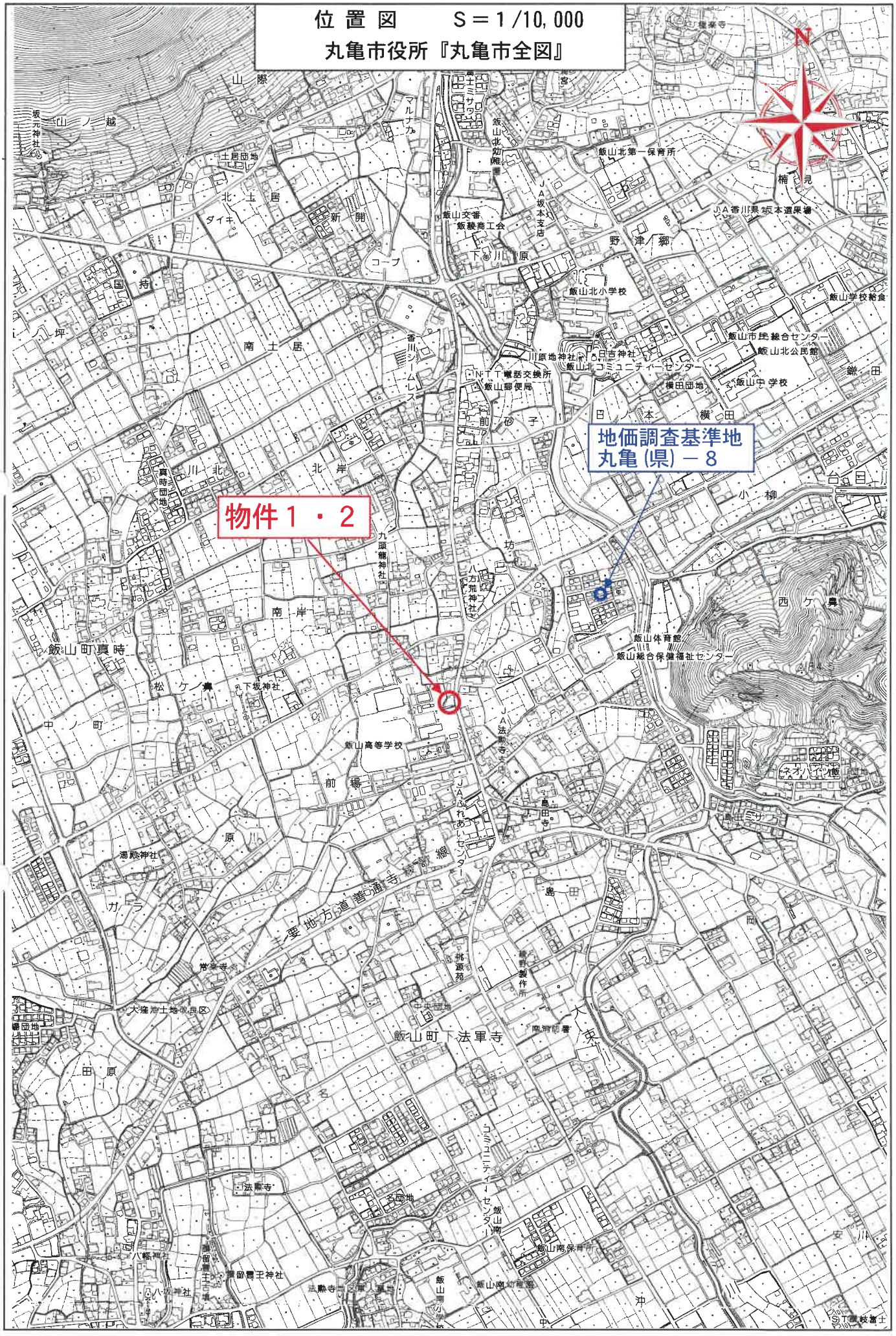
物件１　９，７４８，３００円
物件２　　１２８，８３２円
　　６９，６６７円
　　３６，９３０円
　　３９，５７６円
　　１，５６５円
　　８１５，７８２円

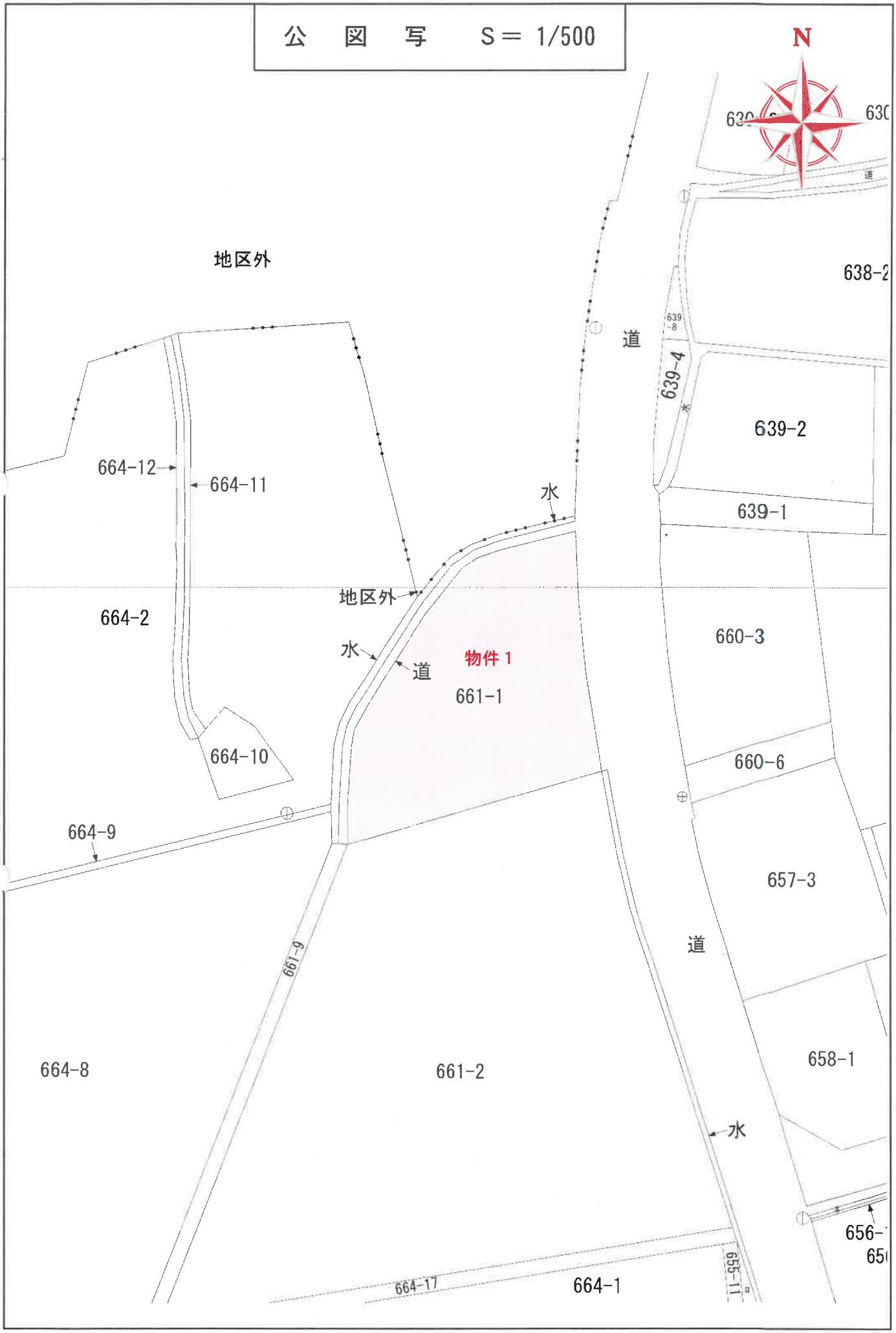
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第７　附属資料の表示

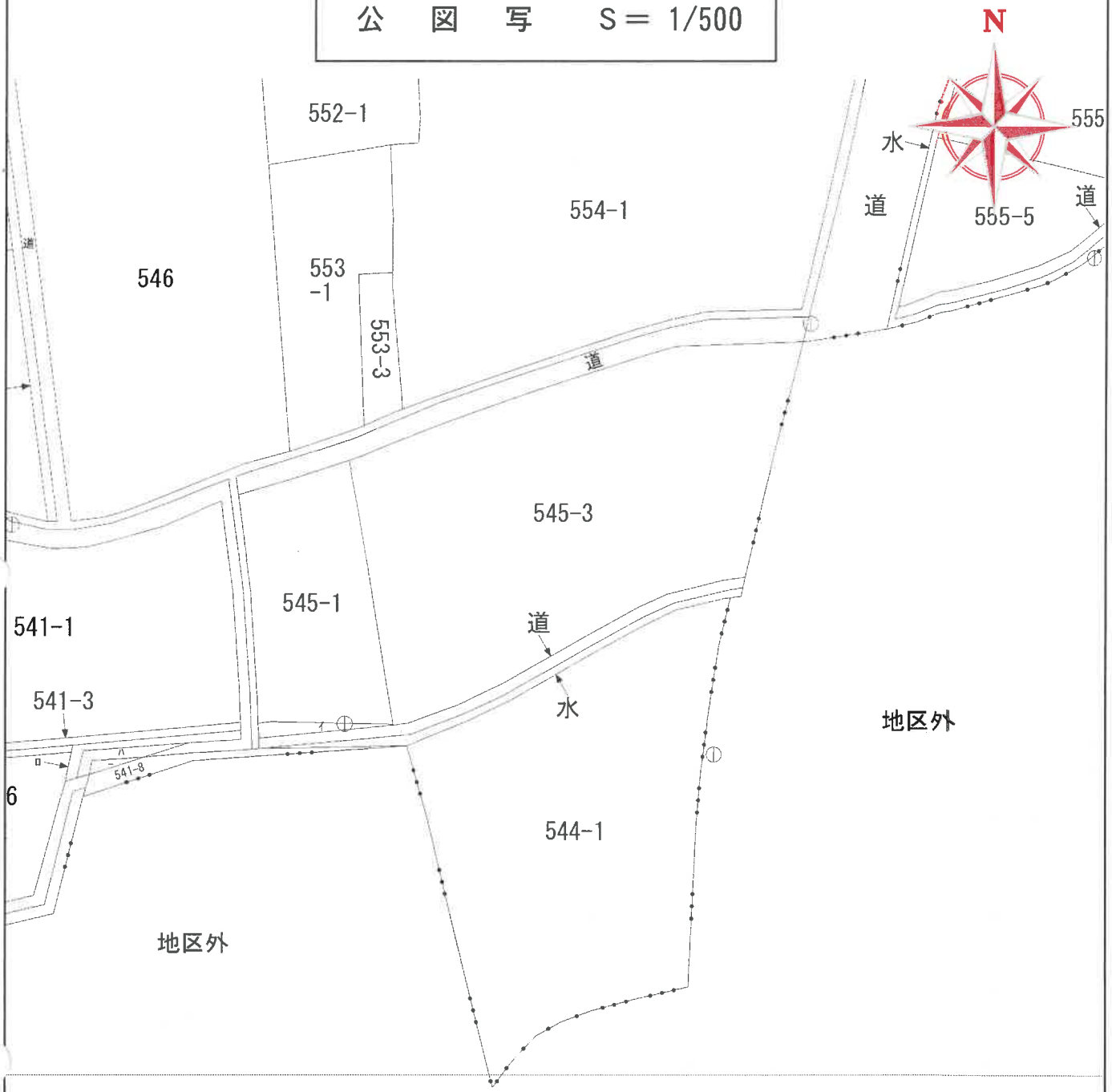
１　位　置　図
２　公　図　写
３　土地建物位置関係図（概略）
４　建物間取図（概略）

以　上


位置図　S＝1/10,000
丸亀市役所『丸亀市全図』
N
物件１・２
地価調査基準地
丸亀（県）－８
飯山町真時
飯山町下法軍寺
主要地方道善通寺綾歌線
飯山北小学校
飯山北第一保育所
飯山中学校
飯山高等学校
飯山体育館
飯山総合保健福祉センター
飯山市民総合センター
飯山北公民館
飯山北コミュニティーセンター
飯山南小学校
飯山南保育所
飯山南幼稚園
JA坂本支店
JAふれあいセンター
JA香川県坂本選果場
NTT電話交換所
飯山郵便局
川原地神社
日吉神社
八方荒神社
九頭龍神社
下坂神社
湯殿神社
常泉寺
法輪寺
八幡神社
留魂霊王神社
大窪池土地改良区
ネオハイツ飯
ミサワホーム
マルナカ
香川シームレス
ダイキ
コープ
真時団地
横田団地
土居団地
山際
山ノ越
坂元神社
北土居
新開
南土居
国持
八坪
川北
北岸
南岸
前砂子
日本横田
小柳
台田
鎌田
野津郷
下川原
楠見
西ケ鼻
松ケ鼻
中ノ町
前場
原川
ガラ
田原
島田
島田寺
桃源苑
線野製作所
大池
安川
沖
中
飯山南
飯山南幼稚園
飯山南小学校
法輪寺
八幡神社
留魂霊王神社
八坂神社
中央団地
五団地
コミュニティーセンター


公　図　写　　S＝ 1/500
N
地区外
638-2
道
639-8
639-4
水
639-2
639-1
664-12
664-11
水
地区外
664-2
660-3
水
道
物件１
661-1
664-10
660-6
664-9
657-3
道
661-9
664-8
661-2
658-1
水
656-
655-11
664-17
664-1

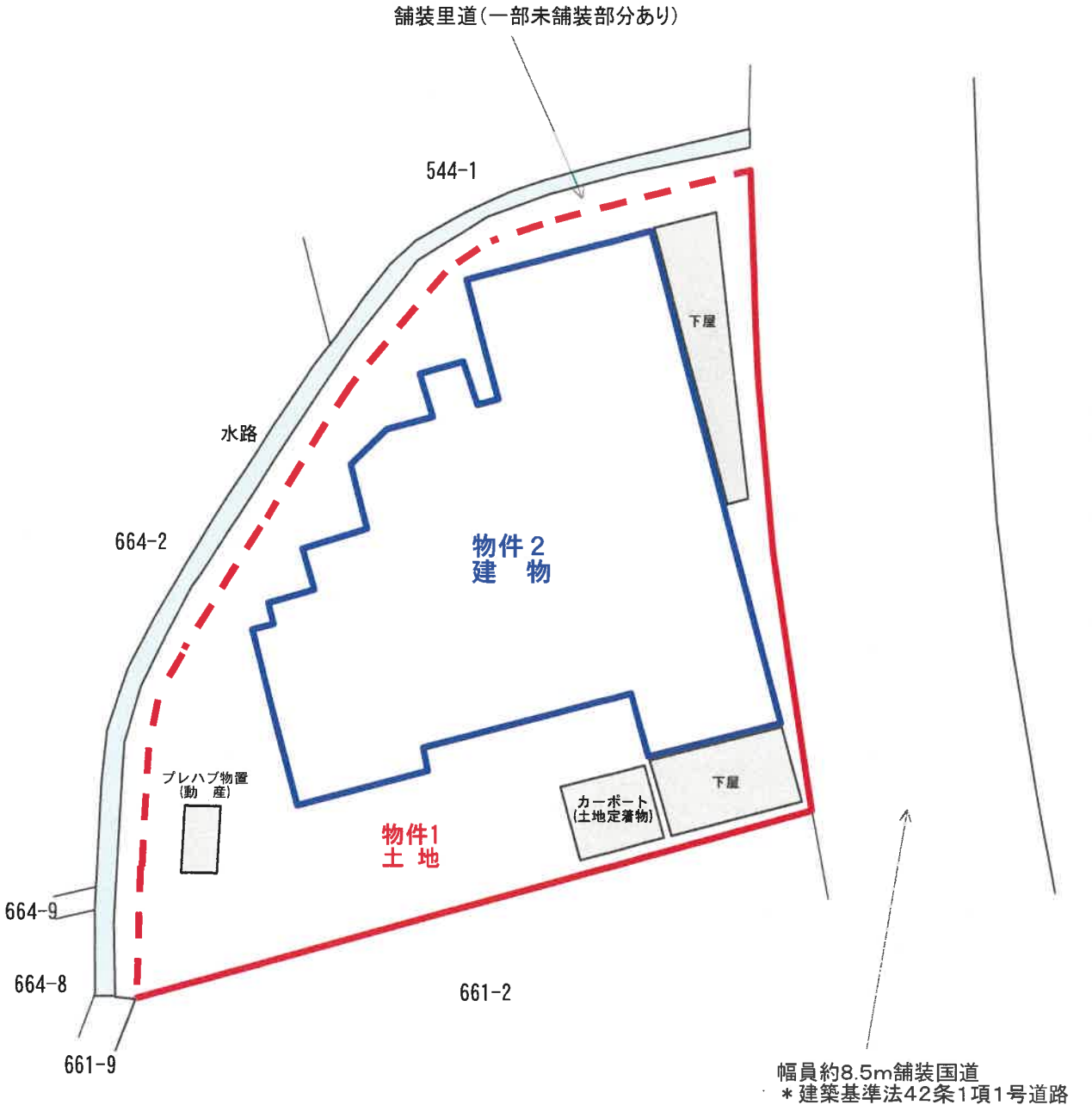
公　図　写　　S＝ 1/500



(注) 北側の公図写

土地建物位置関係図（概略）

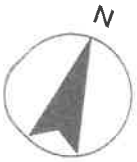
S≒1／250



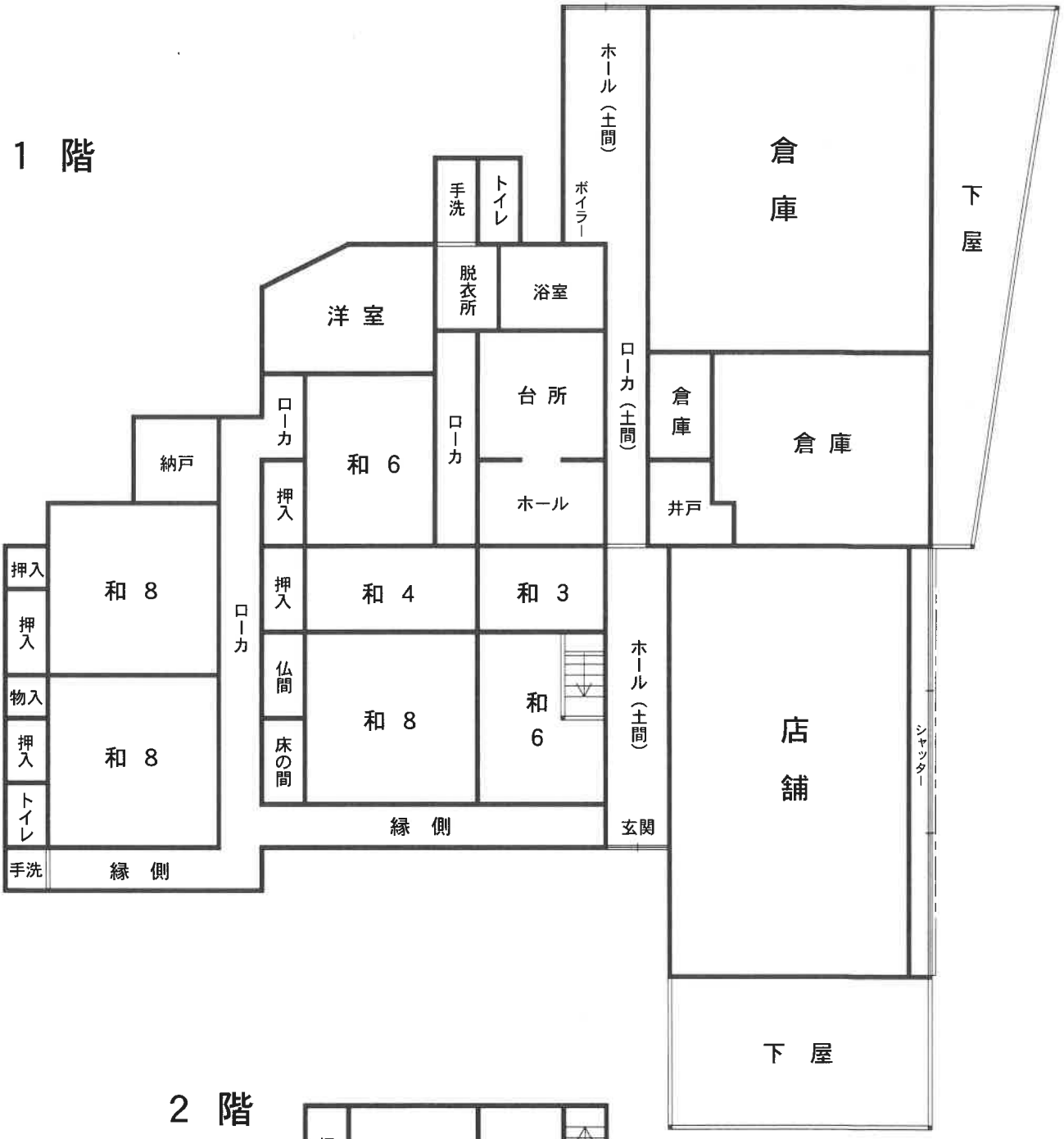
（注）概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

建物間取図（概略）

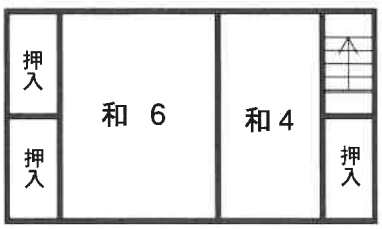
物件２



１　階



２　階



(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。