

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24日
 高松地方裁判所民事部不動産執行係
 裁判所書記官 松 家 由 奈

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 5月15日 午前 8時30分から 令和 8年 5月22日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月10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 5月28日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3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 4月24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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 丸亀市津森町字上拾丁分 |
| | 地 番 | 58番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丸亀市津森町字上拾丁分58番地6 |
| | 家屋 番号 | 58番6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.00平方メートル
2階 66.00平方メートル
3階 66.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月24日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 平野 誠 宏

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2】

賃借権

範 囲 102号室

賃借人 C

期 限 定めなし

賃 料 月額45,000円

敷 金 135,000円(売却基準価額は、左記敷金の返還義務を
考慮して定められている。)

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

101号室をBが占有している。201号室をDが占有している。302号室をFが占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

202号室及び301号室を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」をご覧ください。
- 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 | 所 在 | 丸亀市津森町字上拾丁分 |
| | 地 番 | 58番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丸亀市津森町字上拾丁分58番地6 |
| | 家屋 番号 | 58番6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.00平方メートル
2階 66.00平方メートル
3階 66.00平方メートル |



令和7年(ケ)第95号
令和7年12月26日受理
令和8年1月23日提出

3.1.23

現況調査報告書

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 丸亀市津森町字上拾丁分
地 番 58番6
地 目 宅地
地 積 181.87平方メートル
- 2 所 在 丸亀市津森町字上拾丁分58番地6
家屋 番号 58番6
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根3階建
床 面 積 1階 66.00平方メートル
2階 66.00平方メートル
3階 66.00平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	香川県丸亀市津森町58番地6	
土地	物件1	
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(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: □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 共同住宅 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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令5・2・12 自令7・2・12 至令9・2・11	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000円 敷 保 0円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平3・12・29 自平5・12・29 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 45,000円 敷 保 135,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令3・9・4 自 令7・9・4 至 令9・9・3	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 37,000円 敷 保 0円	(共益費月額3,000円)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 所有者(空き室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 敷 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 所有者(空き室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 敷 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令3・10・26 自 令7・10・26 至 令9・10・25	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000円 敷 保 0円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)	<p>1 私は本件物件の所有者ですが、遠方に居住のため、本件物件を実際に見たことはなく、全て管理会社に任せています。現在、管理会社は株式会社ライトニング(東京都)ですが、なかなか連絡が付きません。</p> <p>2 各賃借人との賃貸借契約ですが、私は賃貸借契約書は持っていません。情報として把握しているのは、101号室は2023年2月12日から、賃料40,000円、敷金・駐車場料金なし、102号室は1991年12月29日から、賃料45,000円、敷金・駐車場料金なし、201号室は2021年9月4日から、賃料40,000円、敷金・駐車場料金なし、202号室は空室(鍵は手元にある)、301号室は2024年9月9日から、賃料38,000円、敷金・駐車場料金なし、302号室は2021年10月26日から、賃料40,000円、敷金なし、駐車場料金3,300円です。なお、301号室の退去については十分把握できていません。</p>
■ B (占有者)	<p>1 私は101号室を令和5年2月12日から賃借して居住しています。</p> <p>2 賃貸借契約書は持っていませんが、月額家賃は40,000円で、敷金、礼金はありませんでした。2年契約で、現在更新中だと思います。家賃は裁判所に差し押さえられており、その債権者に支払っています。</p> <p>3 設備品は、洗濯機、電子レンジ、冷蔵庫、ベッド、エアコン、ガスコンロ、照明器具だと思います。室内で特に不具合なところはありません。</p>
■ C (占有者)	<p>1 私は102号室を平成3年12月29日から賃借して居住しています。</p> <p>2 賃貸借契約書等がありますので、写しを提出します。現在は当初の契約と同条件で更新されていると思います。家賃は裁判所に差し押さえられており、その債権者に支払っています。</p> <p>3 管理会社は何度か変わり、現在は株式会社ライトニングというところです。退去を予定しているのですが、管理会社とは連絡がとれず困っています。階段等の共用部分の掃除も現在は全くされていない状況です。</p> <p>4 私はここに30年以上居住しています。その間に、他の部屋はリフォームをしているため、私の部屋とは間取等が違うと思います。</p> <p>5 設備品は、洗濯機、衣類乾燥機、ベッド、テーブル、ガスコンロ、エアコン、照明器具だったと思います。衣類乾燥機は長い間使用していないので、動くかどうか分かりません。また、居室のガラスは、寒暖差によって劣化し、ひび割れがあります。</p>
■ D (占有者)	<p>1 私は201号室を令和3年9月4日から賃借して居住しています。</p> <p>2 賃貸借契約書等がありますので、写しを提出します。家賃は裁判所に差し押さえられており、その債権者に支払っています。現在の管理会社は、株式会社ライトニングというところですが、連絡がとれません。</p> <p>3 設備品は、洗濯機、電子レンジ、冷蔵庫、ベッド、エアコン、ガスコンロ、照明器具です。特に不具合はありません。</p>
■ F (占有者)	<p>1 私は302号室を令和3年10月26日から賃借して居住しています。</p> <p>2 賃貸借契約当事者変更承諾書等がありますので、写しを提出します。賃料は40,000円、駐車場料が3,300円です。家賃は裁判所に差し押さえられており、その債権者に支払っています。</p> <p>3 設備品は、洗濯機、電子レンジ、冷蔵庫、ベッド、エアコン、ガスコンロ、照明器具だと思います。エアコンが故障しており、管理会社に修理依頼の連絡をしようとしても連絡がとれません。</p> <p>4 301号室の方は、昨年に退去しました。</p>

(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

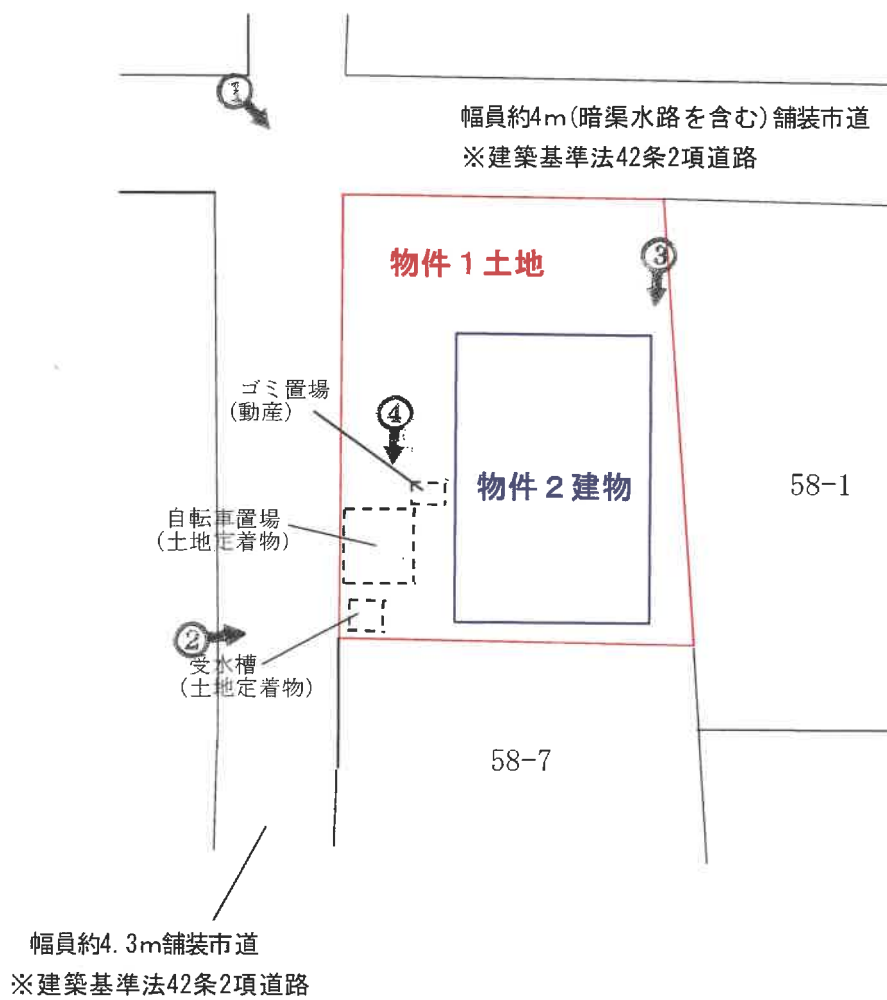
-
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
 - 2 本件土地は非線引都市計画区域内に存在し、物件1の北側は幅員約4m（暗渠水路を含む。）の舗装市道（建築基準法42条2項道路）に、西側は幅員約4.3mの舗装市道（建築基準法42条2項道路）に、それぞれ接道している。
 - 3 物件1と周囲の土地との境界は、現況上明らかである。地図に準ずる図面は存在する。居住者用駐車場は、北側に4台分、西側に1台分設置されており、現在北側1台のみ賃貸している。物件1南西側には、駐輪場、ゴミ置場及び貯水槽が存在している。北東側には、物件2と東側の塀の間には、施錠された戸が存在しているが、鍵の所在は不明である。
 - 4 物件2建物については、経年（築後約38年経過）劣化が認められる。建物南西側には、階段下に倉庫が存在している。倉庫は施錠されており、鍵の所在は不明である。また、同建物は、時期は不明であるが、102号室以外はリフォームがされている。102号室は、インターホンが他室（カメラ付き）とは異なり、バス・トイレが一体であり、床材等も他室とは違っており、居室ガラスの一部はひび割れている状態であった。なお、302号室のエアコンが故障している（温風、冷風が出ない）とのことであった。各室の基本的な設備品は、洗濯機、電子レンジ、冷蔵庫、ベッド、エアコン、ガスコンロ、照明器具のようであるが、前賃借人が置いていった物もあるようである。102号室には冷蔵庫は備え付けられていない。調査時点では、202号室及び301号室が空き室であった。
 - 5 現在の管理会社は、株式会社ライトニング（東京都）であるが、各居住者も陳述しているとおり、連絡がとれず、各室の賃貸借契約書等は入手できなかった。「占有者及び占有権原」の特約等欄のDのみ賃貸借契約書に記載された共益費月額を記載したが、他の居住者の賃料にも同程度の費用が含まれている可能性が高い。また、Cの賃貸借契約書には共益費は記載されていないが、同様ではないかと思料される。なお、建物北側の壁には、現在も鈴木不動産部やアパマンショップ（有限会社コスモ不動産）の掲示がある。
 - 6 Dが提出した賃貸借契約約款によると、「解約又は期間満了の1か月前までに、契約を更新しない旨の書面による通知を行わなかった場合、契約は自動的に更新され、賃貸借期間満了日の翌日から同一条件で2年間継続し、以後も同様である」とされている。B、Fも同様ではないかと思料される。また、Cが提出した前所有者との建物賃貸借契約書によると、「賃貸借期間は契約成立の日から2年間とする。ただし、期間満了の際は双方協議の上更新することができる」とされているが、協議はされていないようである。その後の更新は法定更新であると判断し、以後は期間の定めがない賃貸借となっているものと判断した。なお、Cは敷金を135,000円支払っているようである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月6日(火) 8:20-8:35	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、管理会社調査、占有調査、Dから聴取、写真撮影
令和8年1月6日(火) 9:00-9:50	高松法務局丸亀支局	周辺土地等調査
令和8年1月6日(火) 10:00-10:15	丸亀市役所	公法上の規制等調査
令和8年1月6日(火) 10:30-10:40	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1月6日(火) 11:20-11:30	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和8年1月6日(火) 13:30-13:45	当庁	有限会社鈴木商店不動産部及び有限会社コスモ不動産担当者から聴取(電話)
令和8年1月8日(木) 16:40-16:50	当庁	Aから聴取(電話)
令和8年1月13日(火) 8:40-9:00	丸亀市役所	占有調査(Eの住民票調査)
令和8年1月13日(火) 14:00-15:40	物件所在地	占有調査、立入調査、占有者らから聴取、評価人同行、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月13日(301号室) 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Gを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)



(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。

←○ 写真撮影位置・方向
(7枚目)

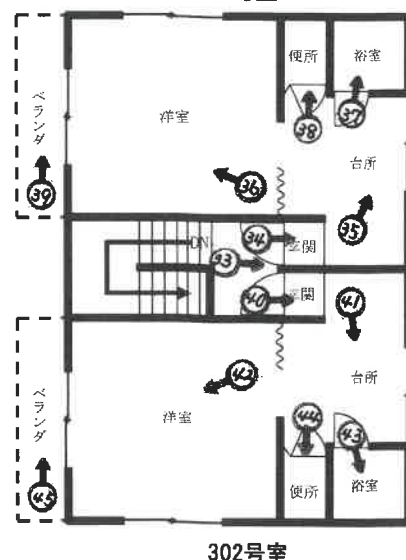
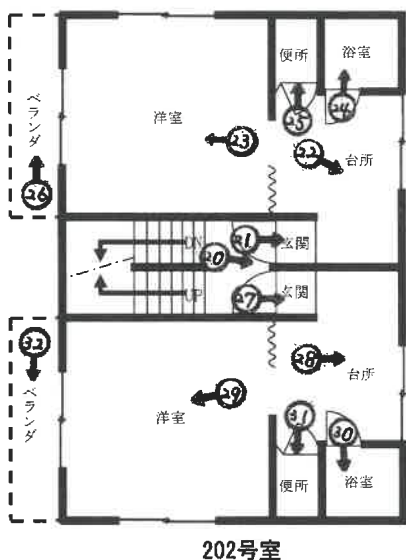
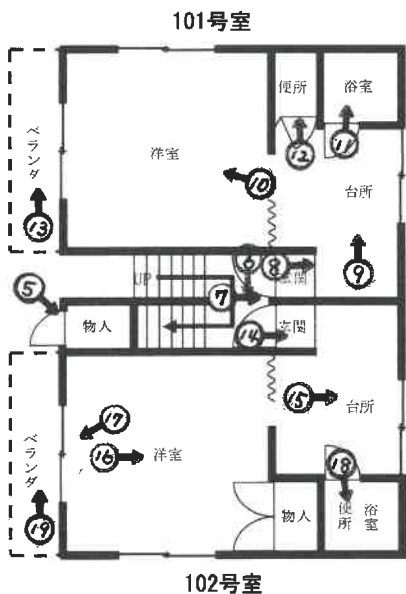
建物間取図(概略)



1階

2階

3階



(注) 概測図であり、現況と相違する場合があります。

←○ 写真撮影位置・方向

(8 枚目)

1



本件物件の外観

2



本件物件南西側の状況

3



本件物件北東側の状況

4



駐輪場及びゴミ置場の状況

(10 枚目)

5



物件2 1階倉庫（階段下）の状況

6



物件2 1階郵便受けの状況

7



物件2 1階玄関ドアの状況

8



物件2 101号室玄関内の状況

9



物件2 101号室台所付近の状況

10



物件2 101号室居室内の状況

11



物件2 101号室ユニットバスの状況

12



物件2 101号室トイレの状況

13



物件2 101号室バルコニーの状況

14



物件2 102号室玄関内の状況

(15 枚目)

15



物件2 102号室台所付近の状況

16



物件2 102号室居室内の状況

(16 枚目)

17



物件2 102号室居室内ガラスのひび割れ状況

18



物件2 102号室ユニットバス・トイレの状況

19



物件2 102号室バルコニーの状況

20



物件2 2階玄関ドアの状況

(18 枚目)

21



物件2 201号室玄関内の状況

22



物件2 201号室台所付近の状況

23



物件2 201号室居室内の状況

24



物件2 201号室ユニットバスの状況

(20 枚目)

25



物件2 201号室トイレの状況

26



物件2 201号室バルコニーの状況

(21 枚目)

27



物件2 202号室玄関内の状況

28



物件2 202号室の台所付近の状況

29



物件2 202号室居室内の状況

30



物件2 202号室ユニットバスの状況

(23 枚目)

31



物件2 202号室トイレの状況

32



物件2 202号室バルコニーの状況

33



物件2 3階玄関ドアの状況

34



物件2 301号室玄関内の状況

(25 枚目)

35



物件2 301号室台所付近の状況

36



物件2 301号室居室内の状況

(26 枚目)

37



物件2 301号室ユニットバスの状況

38



物件2 301号室トイレの状況

39



物件2 301号室バルコニーの状況

40



物件2 302号室玄関内の状況

41



物件2 302号室台所付近の状況

42



物件2 302号室居室内の状況

43



物件2 302号室ユニットバスの状況

44



物件2 302号室トイレの状況



物件2 302号室バルコニーの状況

令和7年(ケ)第95号
令和8年1月13日 現地調査
令和8年1月22日 評価

8.1.23

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

一 括 価 格	
金 5, 3 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 9 6 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 3, 3 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1及び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 地目積	丸亀市津森町字上拾丁分 58番6 宅地 181.87㎡	同左
2	所 家屋番 種 構 床面積	丸亀市津森町字上拾丁分58番地6 58番6 共同住宅 鉄筋コンクリート造コンクリート 屋根3階建 1階 66.00㎡ 2階 66.00㎡ 3階 66.00㎡	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 対象土地の概況及び利用状況等

(物件1)

位置・交通	J R 予讃線「丸亀」駅の南方約1.1km (直線距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	丸亀市南方近郊の津森町地区に位置し、一般住宅、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ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) 第1種住居地域 60% 200% — —
画地条件	面積 181.87㎡ (登記) 間口 約11m 奥行 約15.5m 形状 ほぼ長方形 地勢 ほぼ平坦	
接面道路の状況	北側現況幅員約4m(暗渠水路を含む)舗装市道にほぼ等高に接面。 西側現況幅員約4.3m舗装市道にほぼ等高に接面。 両道路は市道認定されており、建築基準法第42条2項の適用道路である。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は、東側事務所、西側道路を介して共同住宅、南側共同住宅、北側道路を介して未利用地である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、丸亀市文化財保護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 建物の概況及び利用状況

(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）昭和63年3月11日新築 経過年数 約38年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 コンクリート屋根 外 壁 吹付タイル等 内 壁 ビニルクロス等 天 井 プリント合板等 床 フローリング等 設 備 電気、ガス、給排水設備 その他 -
床面積（現況）	1階66.00㎡、2階66.00㎡、3階66.00㎡ 延198.00㎡である。
現況用途等	階 層 3階建 現況用途 共同住宅 間 取 り 附属資料間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・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ですが、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

I 積算価格の試算

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	43,400	1.02	181.87	0.7	5,636,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 丸亀(県)-11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,400\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/107 \approx 43,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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：道路、交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：角地+2%(1.02)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	204,000	198.00	0.05	2,020,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法(定額法)と観察原価法を併用し、現価率を査定した。

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、建物の現況等を考慮して、現価率を5%(0.05)と査定した。

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

(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	5,636,000	0.50	法定地上権	2,818,000

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) 積算価格

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	積算価格 (円) ア±イ	構成比
1	5,636,000	－ 2,818,000	2,818,000	36.8%
2	2,020,000	＋ 2,818,000	4,838,000	63.2%
	積算価格 (合計)		7,656,000	100%

II. 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
2,019,600	1.0	20.0%	1.0	10,098,000

ア 総収益：調査時点の現行賃料合計(末尾の別表参照)。

イ 家賃等補正：必要なし。

ウ 粗利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りに、立地、建物の用途、経過年数、管理の状況等の個別性等を加味して求めた。

エ その他補正：必要なし。

III. 評価額の判定

収益用不動産であること、建物の経済的残存耐用年数等を考慮した結果、積算価格と収益価格をほぼ1：1のウェイトで考慮して土地及び建物の調整後の合計額を求め、さらに、各物件の積算価格の構成比により調整後の各物件の評価額を算出し、市場修正率及び競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の合計 価格(円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	8,877,000	36.8%	×1.0	×0.6	1,960,000
2		63.2%	×1.0	×0.6	3,370,000
一括価格(合計)					5,330,000

ア 調整後の合計価格：上記のとおり積算価格と収益価格のウェイト付けを行い査定した。

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。

※敷金の授受額合計は135,000円である(末尾の別表参照)。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格（丸亀(県)－11）
所 在：丸亀市津森町字高丸941番5
価 格：46,400円/m²
位 置：JR予讃線「丸亀」駅の南西方約1.9km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：252m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北西側7m市道
用途指定等：都市計画区域（非線引）
第1種低層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率100%）
地域の概要：中小規模一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1 5,656,100円
物件2 8,927,224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

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

別表 収益価格算定資料（賃貸概要一覧表）

番号	階	占有範囲（号室）	賃料(円/月)	敷金(円)	備考
1	1階	101	40,000	0	
2	〃	102	45,000	135,000	
3	2階	201	40,000	0	共益費(3,000円)を含む賃料
4	〃	202	—	—	空室
5	3階	301	—	—	空室
6	〃	302	43,300	—	駐車場料金(3,300円)を含む賃料
合計	—	—	168,300	135,000	
年額	—	—	2,019,600	—	

※₁ 詳細は現況調査報告書を参照。

※₂ 調査時点の現状に基づくものであり、買受後の賃料等を保証するものではない。

※₃ 201号室以外については共益費の詳細が不明であるが、共益費込みの賃料とした。また、共益費は管理不全の状況等から実質的に賃料に相当するものと判断した。

位置図

S=1:10000

最寄駅

物件

基準地-11

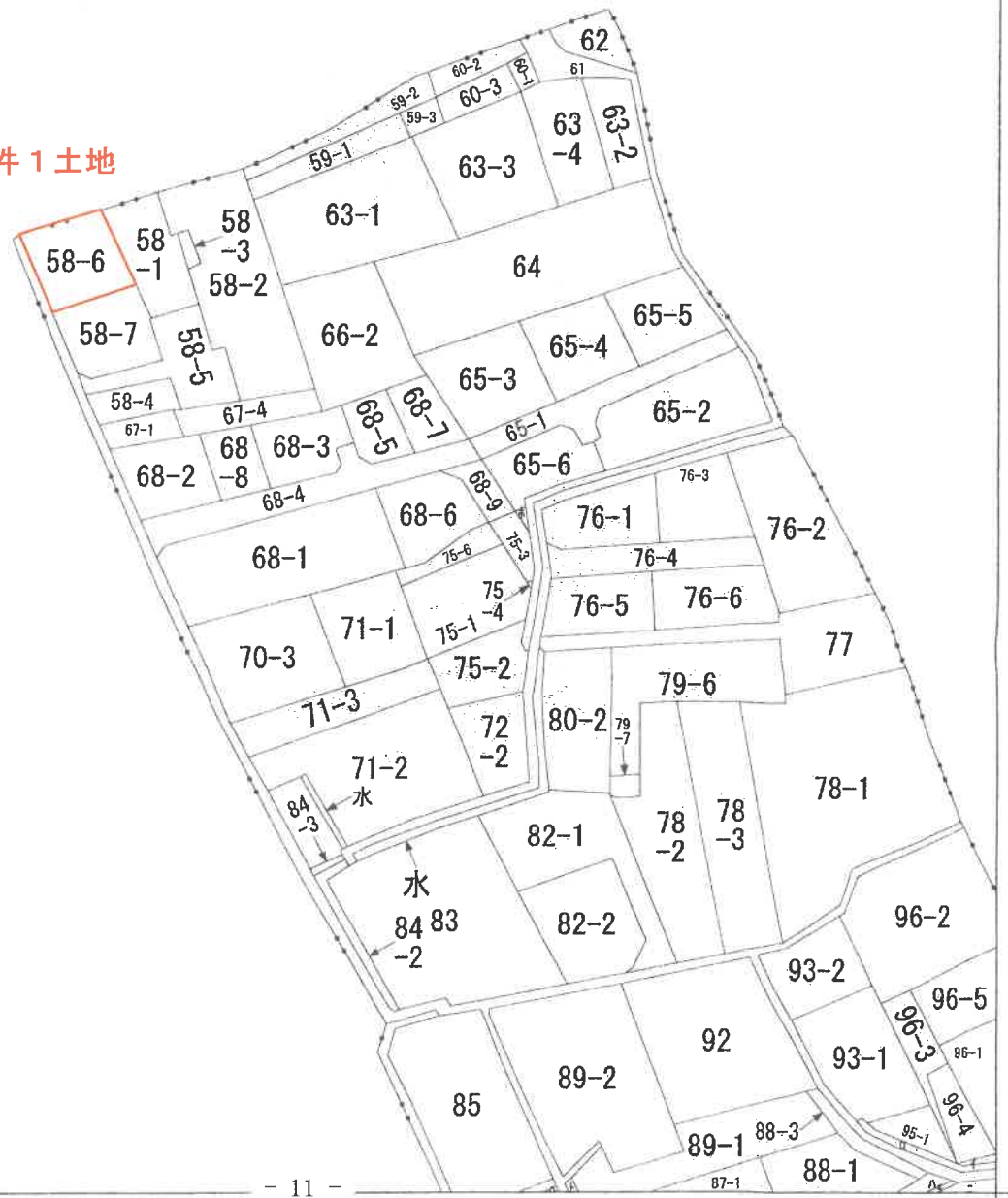


丸亀市役所『白図』

縮尺不明

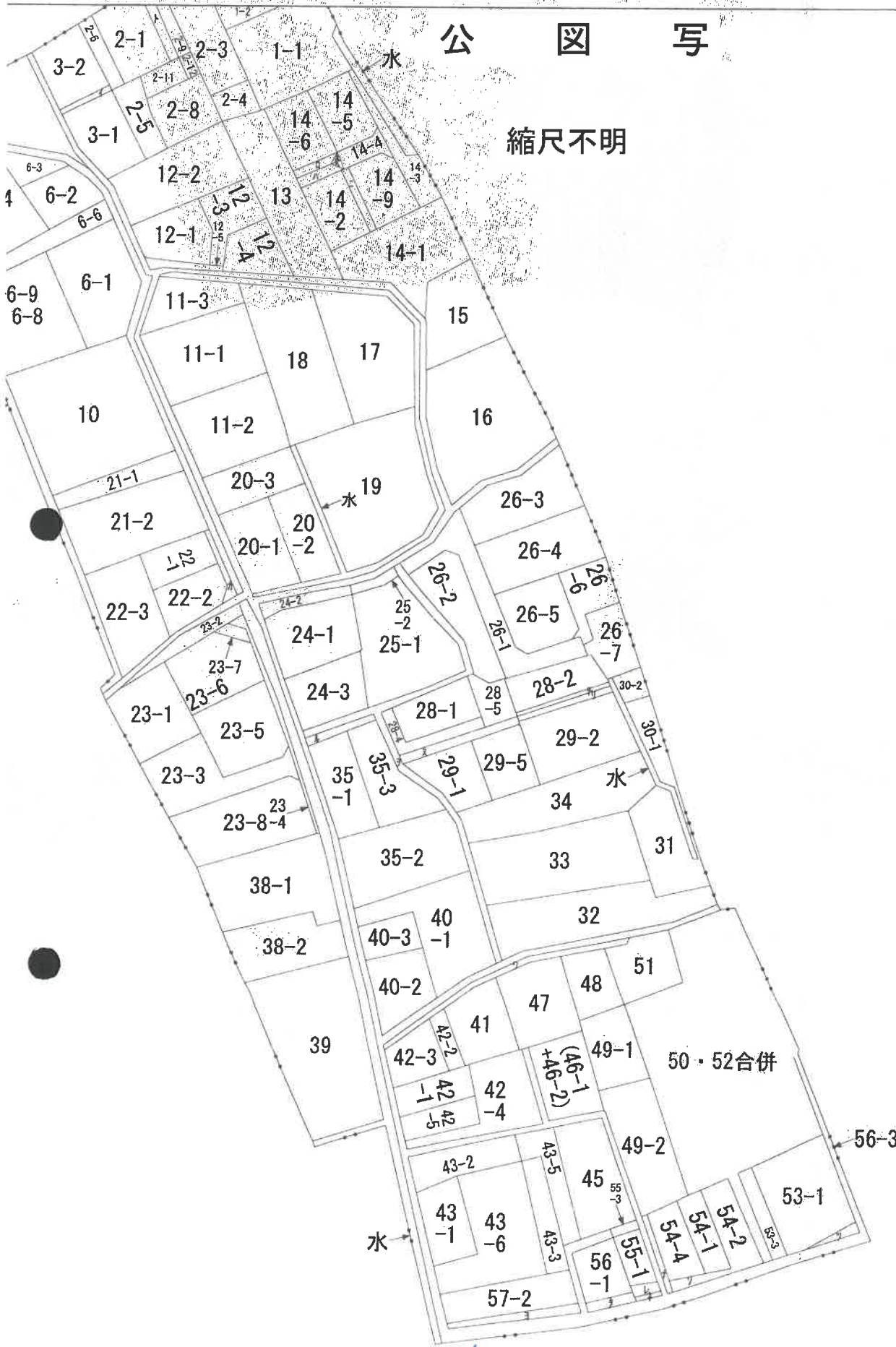


物件 1 土地



写 図 公 水

縮尺不明



北側隣接地付近

登記年月日：昭和63年3月16日

各階平面図 建築物各階平面図

1901991

58-6

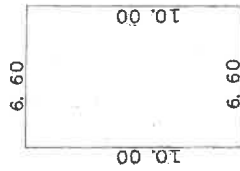
家屋番号

丸亀市津森町上拾丁分58番地6

建物の所在

(別紙八号一四・五)

1階、2階、3階 各階同型



求積

$6.60 \times 10.00 = 66.0000$

(1階、2階、3階)

1階	床面積 = 66.00 m^2
2階	床面積 = 66.00 m^2
3階	床面積 = 66.00 m^2



昭和63年3月16日登記
平成6年

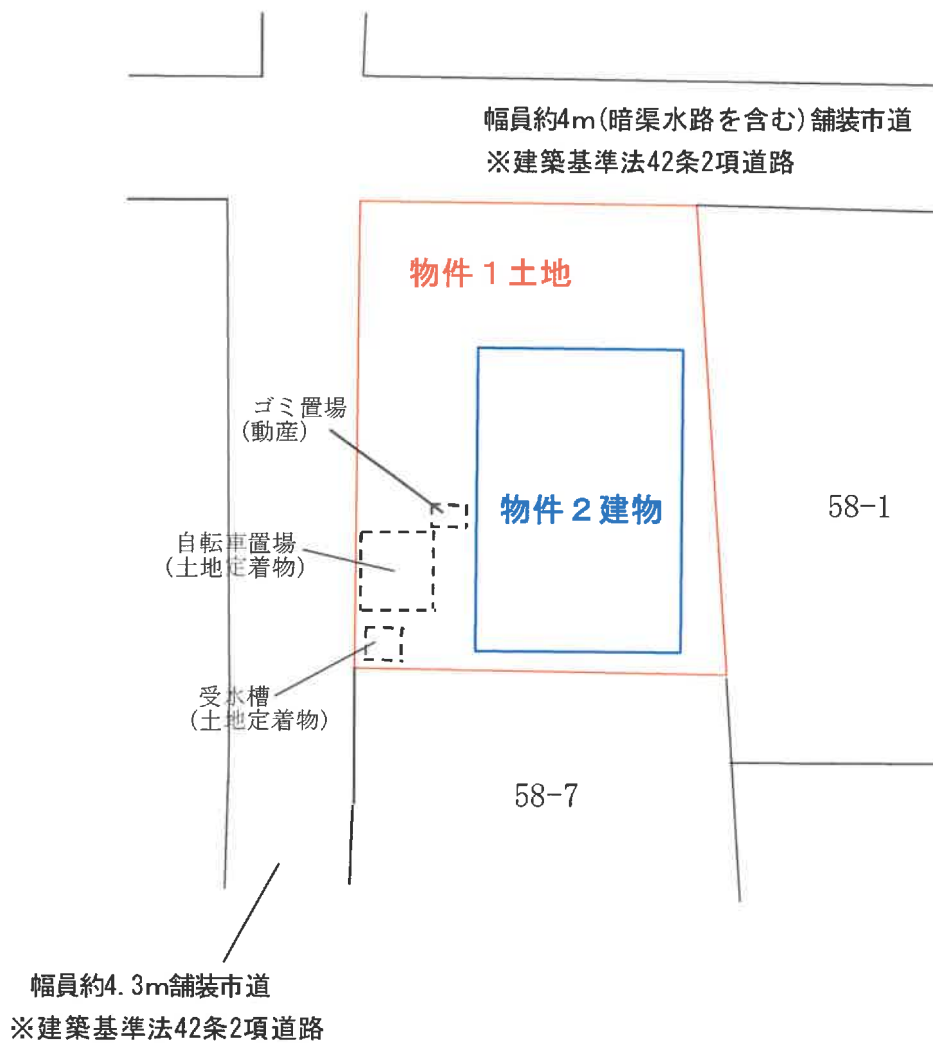
作製者	士業
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250
縮尺	1/500

物件2建物

原図を約70%に縮小

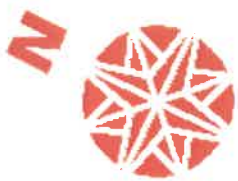
請求番号：10-4

土地建物位置関係図(概略)

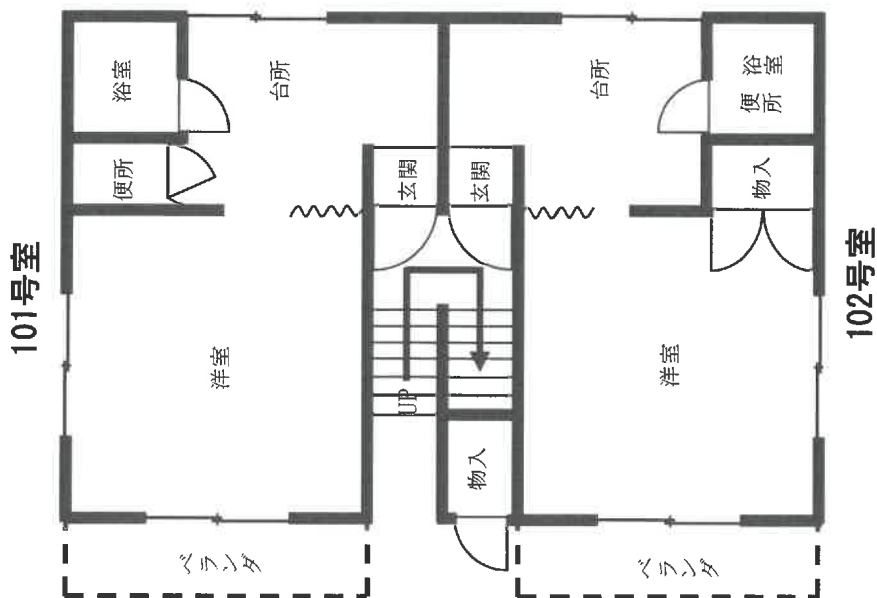


(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。

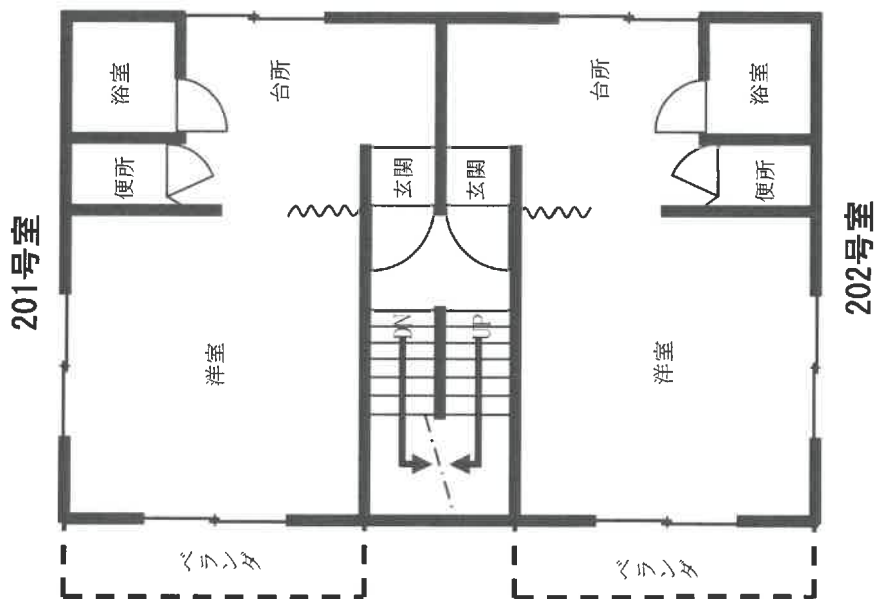
建物間取図(概略)



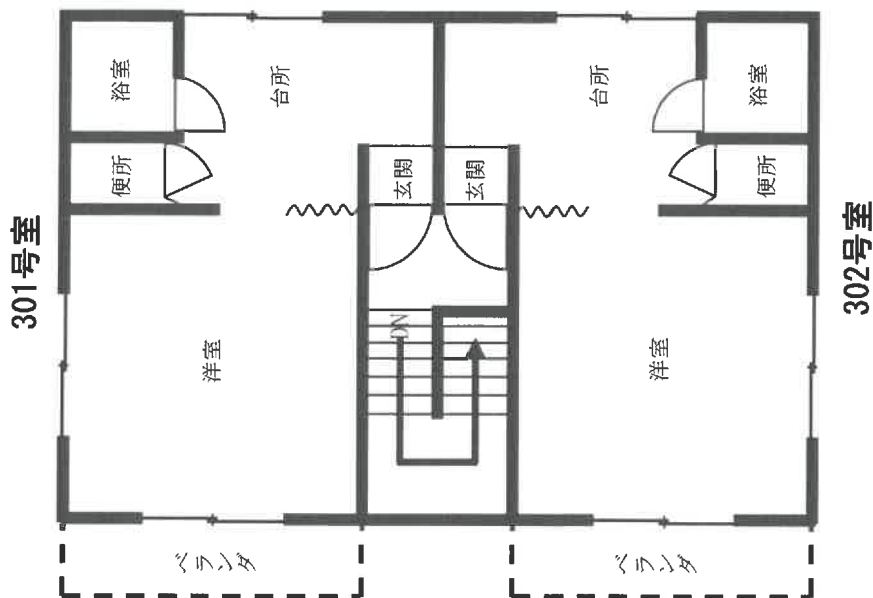
1階



2階



3階



(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。