

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 20 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

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 7 年 7 月 11 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 18 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 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 7 年 8 月 6 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 7 年 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 30 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 7 年 6 月 20 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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	8,620,000 6,896,000		1,724,000	95,432	0
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市上之町一丁目1番地3

建物の名称 ダイアパレス上之町貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上之町一丁目1番3の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.04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 高松市上之町一丁目1番3

地 目 宅地

地 積 1296.97平方メートル

(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 251316分の7245



物 件 明 細 書

令和 7年 5月27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】

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】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市上之町一丁目1番地3

建物の名称 ダイアパレス上之町式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上之町一丁目1番3の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.04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 高松市上之町一丁目1番3

地 目 宅地

地 積 1296.97平方メートル

(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 251316分の7245



令和6年(ケ)第90号
令和7年3月4日受理
令和7年3月18日提出



現況調査報告書

高松地方裁判所

執行官 竹 村 優 司

(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 高松市上之町一丁目1番地3

建物の名称 ダイアパレス上之町式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上之町一丁目1番3の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.04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 高松市上之町一丁目1番3

地 目 宅地

地 積 1296.97平方メートル

(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 251316分の7245



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高松市上之町一丁目1番11-201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 ☐ 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 8,900円 修繕積立金 8,490円 水道料金 使用料量に応じて 駐車料金 8,000円 円	令和7年3月11日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	高松市中野町29-5 株式会社東急コミュニティー中国四国支店四国営業所 担当者 C	
その他の事項	修繕積立金については、令和7年4月分から月額17,000円となるとのことである	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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 ☐ ある (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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (債務者兼所有者の妻)	1 私は本件マンション(201号室)の所有者Aの妻です。夫Aは県外で転勤を繰り返しているので、全然ここに帰ってくることがなくなりました。ただ、離婚はしていません。現在は私と長女の2人で暮らしています。 2 今回の不動産競売についても、目耳に水の状態でびっくりしています。夫からは何の連絡もありませんし、こちらからも連絡をすることはありません。兎に角、競売で売却された時に退去しなければならないことは分かりました。ただ、荷物が大量にあるので誠に申し訳ありませんが、必要な物のみ持って退去することになると思います。夫の物も少しはあると思います。私達の物が大量にあるので、残ってしまうことになると思います。夫の物については私は何も言えませんが、私達の物については所有権の放棄をするので処分していただければと思います。

(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、関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。
 - 2 高松市役所での調査では、本件土地は都市計画区域内の非線引区域に存在し、東側を幅員約6mの高松市道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。
 - 3 物件1符号1土地の範囲については、現況上明らかである。14条1項地図が存在している。
 - 4 受命物件（201号室）については、経年（築後約25年経過）劣化が見受けられる。北側西洋室天井に原因不明の幅約30cmのシミが存在していることが、トイレ出入口ドアの立て付けが悪い状態にあることが、洗面脱衣所出入口ドアの上部のクローザーが取れていることが、洗面台のコンセントにプラグの先の1つがはまり込んで抜けない状態になっていることが、浴室の換気扇が故障して動かなくなっていることが、それぞれ見受けられる。
 - 5 管理会社の担当者によると、「本件マンションの駐車場は、一戸に1台が原則になっています。本件マンション（201号室）を購入された方が、駐車場が必要な場合には管理会社に申し込みをしていただき、空きがない場合には、調整し空きが出るまで待っていただく必要があります。また、当マンションはペット飼育不可となっています。詳細については、担当者まで照会いただければと思います。」とのことであった。
 - 6 本件マンション（201号室）のB及びその長女の占有権原について、Bの夫所有のマンションに購入時からずっと居住し続けており、別居状態にあるもののA、Bの夫婦関係は存続していることからすると、Bと長女の占有は占有補助者の占有に当たるものと思料する。Bの陳述によると、室内にはAの物も少しは存在しているとのことである。ただ、ほとんどはBと長女の物であるとのことである。
- ※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2枚目記載のとおり報告する。

(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7年3月5日(水) 17:30-17:50	物件所在地	接道外観等調査
令和7年3月7日(金) 15:00-15:10	物件所在地	占有調査 通知文書差入れ 管理人から事情聴取
令和7年3月10日(月) 15:00-15:10	当庁(電話)	所有者の息子から事情聴取 立入期日調整
令和7年3月14日(金) 8:40-9:40	物件所在地	立入調査(Ｂ立会) 評価人同行
令和7年3月14日(金) 15:00-15:30	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年3月14日(金) 15:35-15:45	高松市番町1丁目 香川県広域水道企業団 高松事務所	上水関係調査
令和7年3月17日(月) 9:00-9:20	高松法務局	公図公簿等閲覧等調査
令和7年3月24日(月) 18:00-18:20	物件所在地	Ｂから事情聴取

(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。

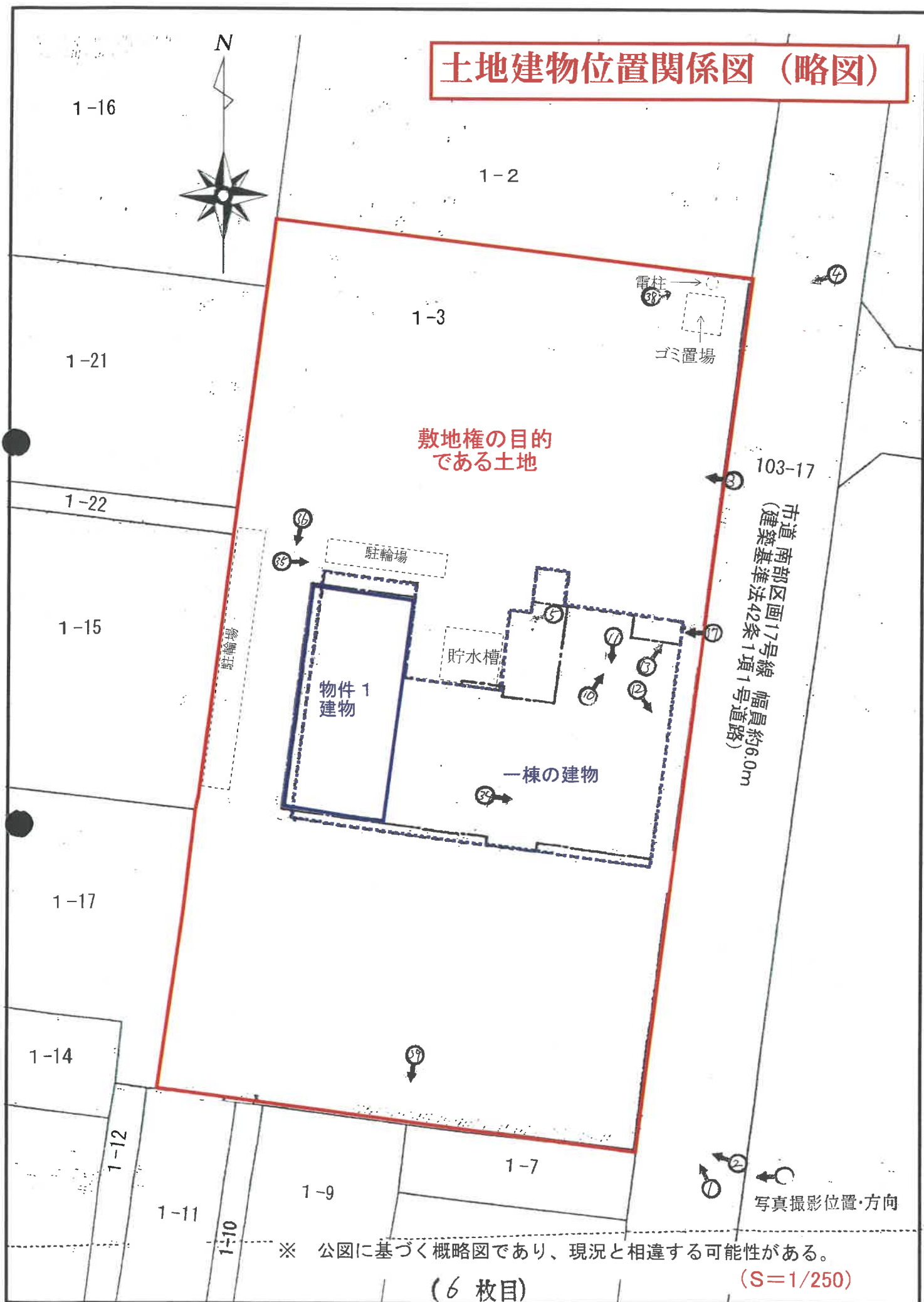
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

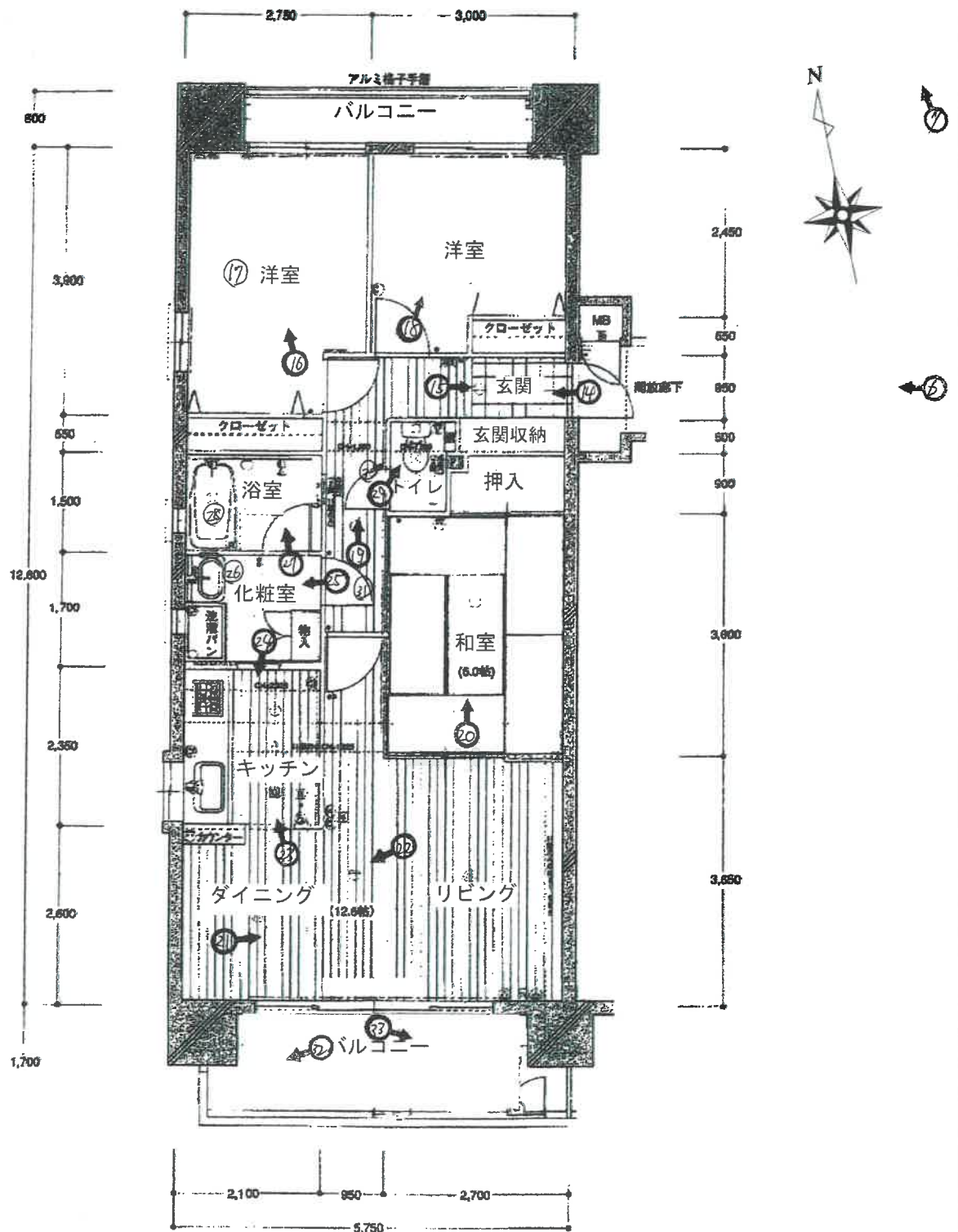
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

土地建物位置関係図 (略図)



建物間取図（概略）



分譲時のパンフレットの図面であり、間取について概ね一致を確認したが詳細は現況と相違する場合がある。

←○
写真撮影位置・方向

1



受命物件の存在するマンションの状況

2

受命物件の存在するマンション



物件1 符号1 土地の東側及び南側境界付近の状況

高松市道（建築基準法42条1項1号道路）

物件1 符号1 土地

受命物件の存在するマンション

3



駐車場の状況

受命物件の存在するマンション

物件1 符号1 土地

ゴミ置場

4



物件1 符号1 土地北側及び東側境界付近の状況

高松市道（建築基準法42条1項1号道路）

5



超水槽の状況

受命物件 201号室

6



受命物件（201号室）前の外廊下の状況

7



2階の外階段の状況

8



2階エレベーター昇降口の状況

9



1階エレベーター昇降口の状況

10



エントランスの管理人室付近の状況

11



エントランスの状況

1 2



メールコーナーの状況

1 3



宅配ボックスの状況

(14 枚目)

1 4



受命物件（201号室）の玄関内の状況

1 5



受命物件（201号室）の玄関内の状況

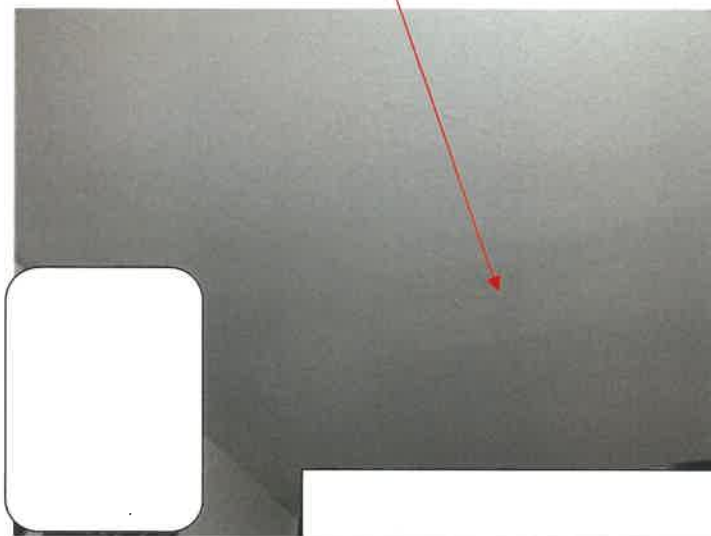
1 6



受命物件（201号室）の北側西洋室の状況

幅約30センチメートルのシミ

1 7



受命物件（201号室）の北側西洋室の天井のシミの状況

18



受命物件（201号室）の北側東洋室の状況

19



受命物件（201号室）の南北廊下の状況

20



受命物件（201号室）の和室の状況

2 1



受命物件（201号室）のLDKの状況

2 2



受命物件（201号室）のLDKの状況

2 3



受命物件（201号室）のキッチン周辺の状況

2 4



受命物件（201号室）のキッチンの状況

2 5



受命物件（201号室）の洗面脱衣所の状況
電気製品のプラグの片側が刺さって取れない部分

2 6



受命物件（201号室）の洗面台のコンセント異常の状況

27



受命物件（201号室）の浴室の状況

28



受命物件（201号室）の浴室の故障している換気扇の状況

29



受命物件（201号室）のトイレの状況

30



受命物件（201号室）のトイレのドアが立て付けが悪い状況

3 1



受命物件（201号室）の洗面脱衣所出入口ドアのクローザーが取れている状況

3 2



受命物件の存在するマンションのベランダの状況

3 3



受命物件の存在するマンションのベランダの状況

3 4



受命物件の存在するマンションの建物下駐車場の状況

3 5



受命物件の存在するマンションの自転車及び二輪車置場の状況

36



受命物件の存在するマンションの自転車及び二輪車置場の状況

37



受命物件の存在するマンションのゴミ置場の状況

38



受命物件の存在するマンションの敷地内の高圧変電設備設置の電柱の状況

39



所有者が利用している駐車区画の状況

令和6年（ケ）第90号
令和7年3月14日 現地調査
令和7年3月18日 評価



高松地方裁判所御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

鳥飼和彦

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 8, 6 2 0, 0 0 0 円

物件 1 の評価額は、滞納管理費等相当額を考慮した価格である。

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	【一棟の建物の表示】 所 在 在 建 物 の 名 称 【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 【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 【敷地権の表示】 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	高松市上之町一丁目1番地3 ダイアパレス上之町貳番館 上之町一丁目 1番3の201 201 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 69.04㎡ 1 高松市上之町一丁目1番3 宅地 1296.97㎡ 1 所有権 251316分の7245	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

位 置 ・ 交 通	琴電琴平線 「三条」 駅の北西方約500m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象土地は高松市の中心市街地の南部近郊に位置する区画整然とした住宅地域に所在する。付近は、戸建住宅を中心にマンション等も散見され、居住環境の良好な住宅地域として成熟している。	
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 指 定 建 ぺ い 率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域（非線引） 第一種住居地域 60% 200% - -
画 地 条 件	規 模：1296.97㎡（登記数量） 形 状：長方形 間口・奥行：間口約49m、奥行約27m 敷地権割合：251316分の7245 接 面 状 況：中間画地	
接面道路の状況	東側：現況幅員約6.0m舗装市道（南部区画17号線）へ等高に接面。 （建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	・物件1の存するマンション（ダイアパレス上之町式番館）及び同マンションの附属施設の敷地、並びに同マンション居住者専用の駐車場として利用されている。 ・隣地の状況は、戸建住宅、公園等である。	
供給処理施設	・上水道：有 ・都市ガス：有 ・下水道：有	
特 記 事 項	埋蔵文化財の有無： 高松市役所創造都市推進局文化財課への聴取の結果、現状では文化財保護法に規定される周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないが、対象敷地面積が広大であるため、埋蔵文化財を包蔵している可能性は否定できないとのことである。 土壌汚染の可能性： 旧住宅地図、登記記載事項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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス上之町貳番館
建物の用途	居宅（総戸数34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3月12日新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：約10年
構 造	鉄筋コンクリート造13階建
仕 様	1 階：245.82㎡、 管理事務室・エントランスホール・エレベーター室等 2～11階：223.02㎡ 住居（各3戸） 12 階：168.69㎡ 住居（2戸） 13 階：154.23㎡ 住居（2戸） 屋 根：陸屋根 外 壁：タイル そ の 他：－
設 備 等	エレベーター設備（1基）、電気設備、給排水衛生設備、配線配管設備、 管理事務室等
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（ダイアパレス上之町貳番館管理組合） 法人格：無 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社東急コミュニティー 管理形態：管理人 有、管理事務室 有、 日勤（午前9:00～午後3:00）
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・修繕積立金の合計額：45,572,765円（令和6年11月現在） ・駐車場：敷地内（36台）敷地外（0台） ・大規模修繕：計画予定有り（令和12年） ・アスベスト使用の有無： - 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。

(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	2 階 (201 号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	69.04 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK バルコニー有
仕 様	天 井：クロス、敷目天井等 床：カーペット、フローリング、畳等 内 壁：クロス等 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備等 その他：—
保 守 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	・ 管 理 費：月額 8,900 円 ・ 修繕積立金：月額 8,490 円 ※ 2025 年 4 月分から 17,000 円に値上げ予定。 ・ 駐 車 料：月額 8,000 円 (1 台) ・ 水 道 料 金：使用料量に応じて 令和 7 年 3 月 11 日現在、上記の滞納無し。
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	・ 全体的に経年劣化（築後約 25 年経過）が見受けられる。 目立った不具合等は以下の通りである。 ・ 北側西洋室の天井クロスに幅約 30 cm のシミが存在する。 ・ 浴室の換気扇が作動しない（故障中）。 ・ トイレ出入口のドアの建付けが悪く閉まりにくい。 ・ 化粧室出入口のドアの上部にあるクリーザーが外れている。 ・ 化粧台のコンセントにプラグの 1 つがはまり込んで抜けない。 ・ 流し台の水栓変更により以前からある浄水器は使用できない。 ・ 令和 12 年に大規模修繕工事（外壁、屋根等の共用部分）の計画有り ・ 管理会社担当者によれば、原則として、犬、猫等の動物の飼育は禁止されているとのことである。

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
324,000	69.04	0.31	6,934,000

イ 専有面積：登記面積による。

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

経過年数25年、経済的残存耐用年数10年、残価率5%とした定額法と観察減価法（保守管理の状態で－5%）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現 価 率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{10}{25 + 10} \right] \times (1 - 0.05) \approx 0.31$$

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。

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
124,000	1.00	1296.97	1.00	7245/251316	4,636,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 高松（県）－29

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $124,000 \text{ 円／㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 124,000 \text{ 円／㎡}$

◇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：ほぼ標準的画地である。

◇地域格差：ほぼ格差はない。

イ 個別格差：規模 ±0（1.00）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地内における建物の配置及び敷地と建物との適応の状態等を考慮して建付減価は発生していないと判断した。

オ 敷地権割合：権利態様（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

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置等) ウ	敷地権付建物価格 (円) (ア+イ) × ウ
6,934,000	4,636,000	1.00	11,570,000

$$\text{ウ 個別格差} : \text{階層補正 (0.95)} \times \text{位置補正 (1.05)} \times \text{その他補正 (1.00)} \approx 1.00$$

$$[2\text{階}] \cdots -5 \quad [中部屋] \cdots \pm 0 \quad [\text{特になし}] \cdots \pm 0$$

(2) 評価額

(1) で求めた価格に、競売市場修正率等を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価等を考慮して、評価額を求めた。

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 相当額の減額 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
11,570,000	1.0	0.95	0.8	0.98	8,620,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：残置物が多い物件であることを考慮（－５％）

エ 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。

才 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〔高松（県）－29〕

所 在：高松市上之町1丁目7番8
価 格：124,000円/㎡
位 置：琴電琴平線「三条」駅の北西方約450m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：122㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南6m市道
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第1種住居地域
（指定建ぺい率60%，指定容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1

土地全体	103,035,187円（敷地権の割合 251316分の7245）
建 物	6,321,783円

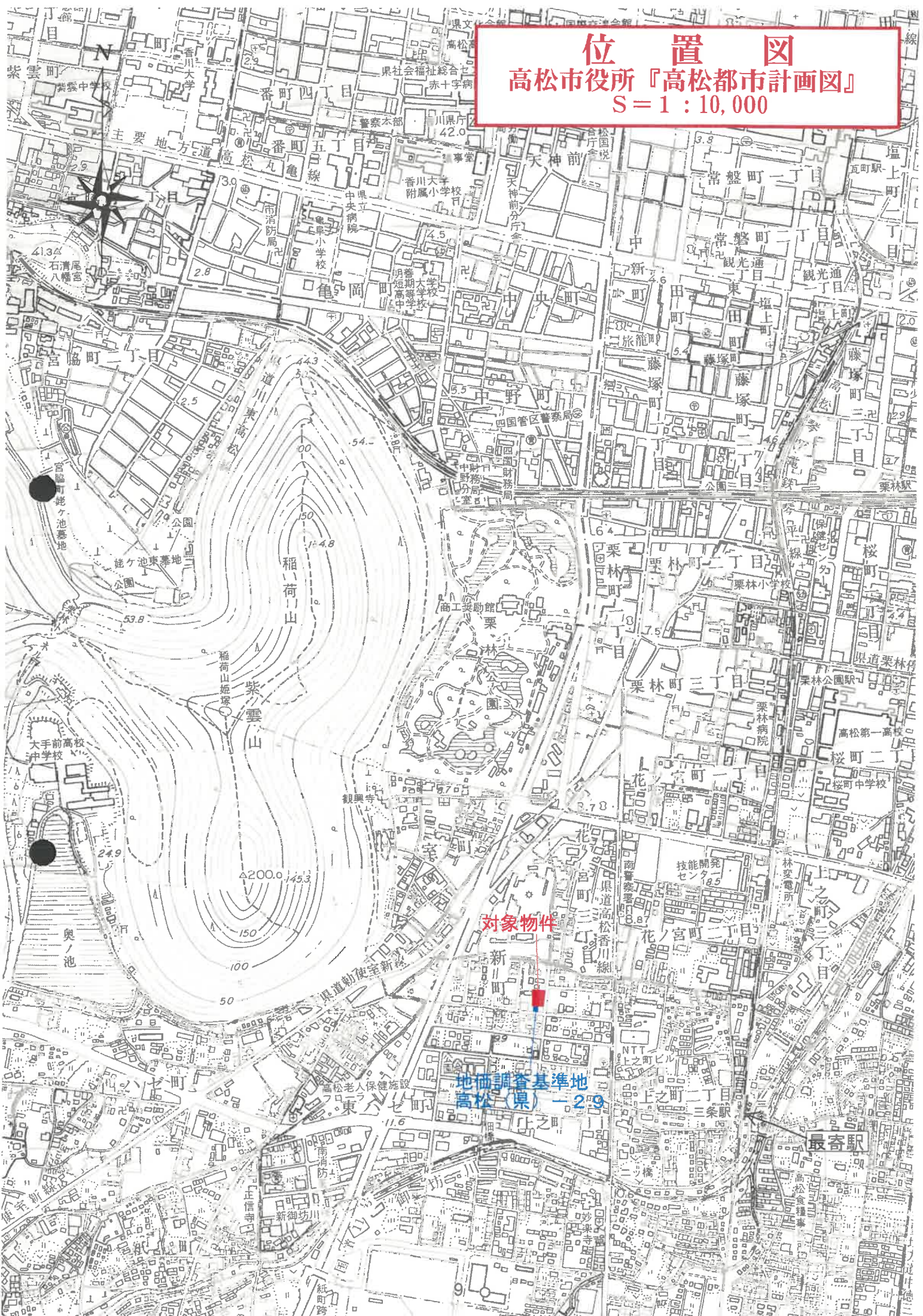
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図
高松市役所『高松都市計画図』
S = 1 : 10,000



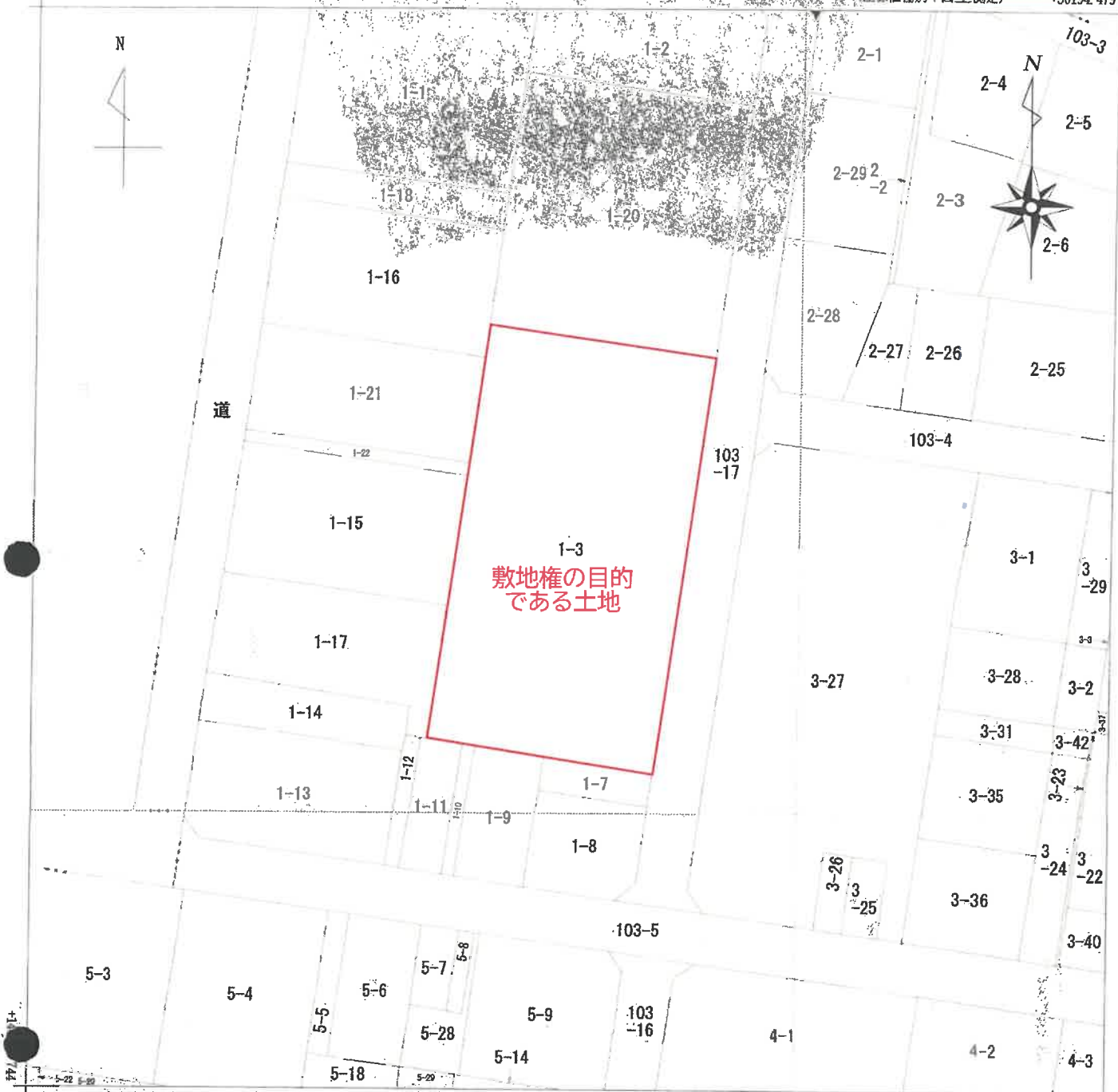
公図写

4 3-30

(座標値種別：図上測定)

+50194.479

+146870.744



+50069.479

(座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

上之町1丁目

請求部	所在	高松市上之町一丁目				地番	1番3				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IV	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)			種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日				備付年月日 (原図)	平成22年3月23日				補筆	記号

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を説明した書面である

令和7年3月17日
高松法務局

登記官

請求番号：4-1
(1/1)

A3版をA4版に縮小

これは図面に記録
令和7年3月17日

高松本務局

圖書登記證

請求番号：4-3

120618

各階平面図

各建階物平面圖

上之町一丁目
1-3-201

家 堡 番 号

高松市上之町一丁目1-3

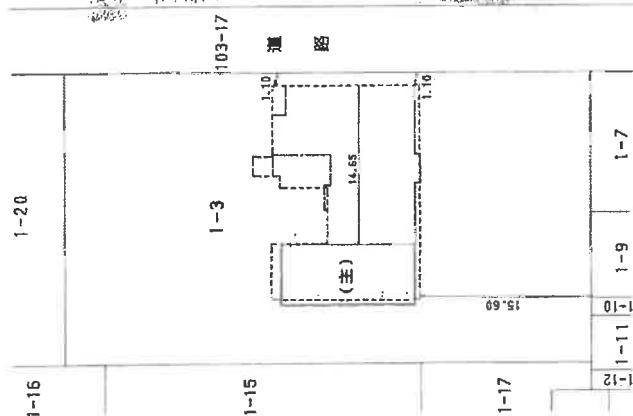
(附錄八号—四、五)



(船舶) 分船の存する(建物)



計 算 式		
1	5.55-X	12.44 =
		69.0420
	合 計	69.0420
	求 面 積	69.04m ²



和

縮尺 $\frac{1}{250}$

人語

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

(香川県土地家屋調査士会用紙)

平成12年3月17日

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図（略図）



1-16

1-2

1-3

電柱 →
↑
ゴミ置場

1-21

敷地権の目的
である土地

1-22

1-15

駐輪場

駐輪場

物件 1
建物

貯水槽

一棟の建物

103-17
市道 南部区画17号線 幅員約6.0m
(建築基準法42条1項1号道路)

1-17

1-14

1-12

1-11

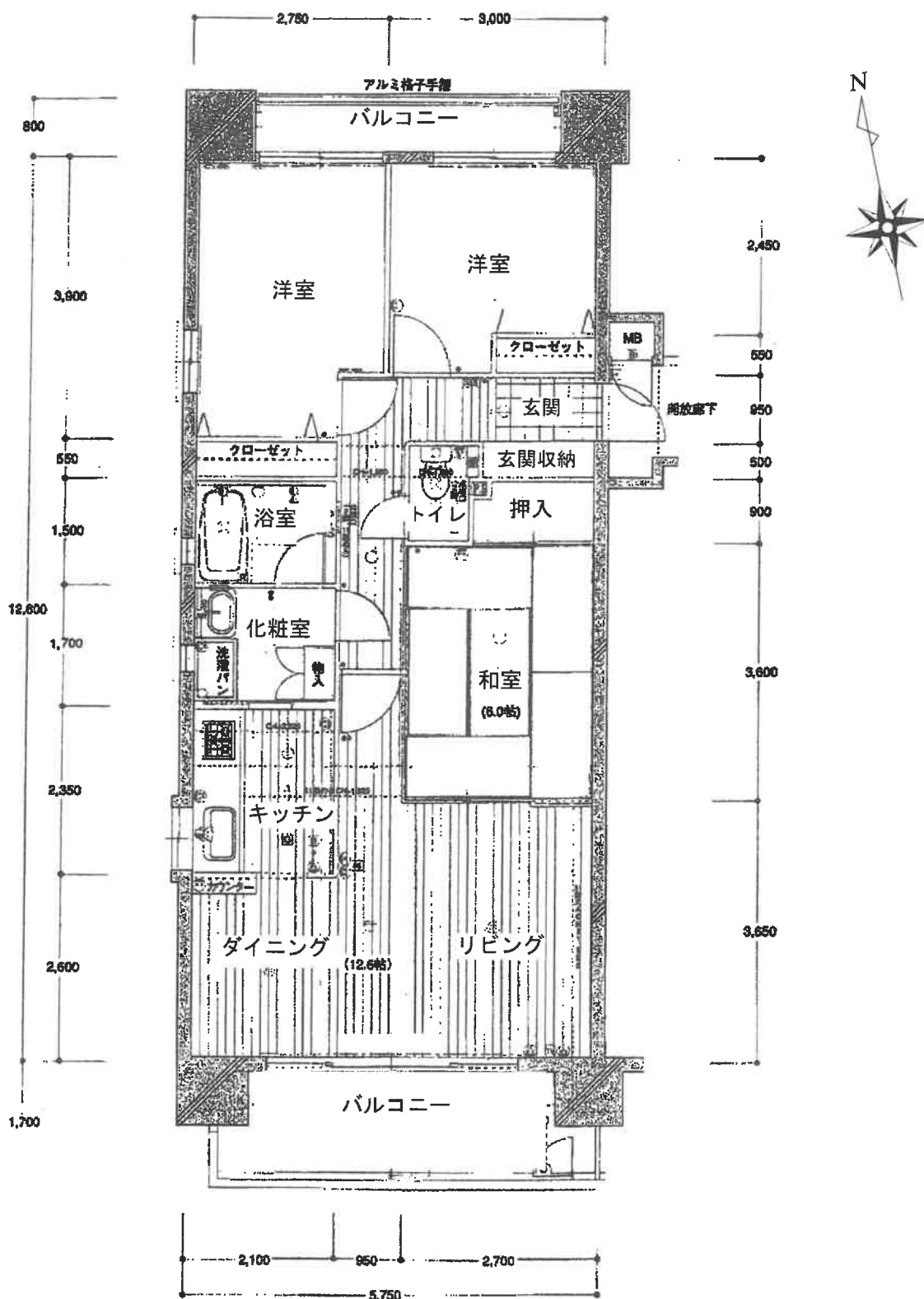
1-10

1-9

1-7

※ 公図に基づく概略図であり、現況と相違する可能性がある。

建物間取図（概略）



分譲時のパンフレットの図面であり、間取について概ね一致を確認したが詳細は現況と相違する場合がある。

(縮尺≒1/88)