

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月17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 7年11月 7日 午前 8時30分から 令和 7年11月14日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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12月 3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11月20日 午前 9時00分から 令和 7年11月26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10月17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 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市木太町字東浜2747番地

建物の名称 アルファステイツ木太八番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木太町2747番の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 83.04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 高松市木太町字東浜2747番

地 目 宅地

地 積 2278.14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 432099分の8688



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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

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 高松市木太町字東浜 2 7 4 7 番地

建物の名称 アルファステイツ木太八番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木太町 2 7 4 7 番の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 8 3 . 0 4 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 高松市木太町字東浜 2 7 4 7 番

地 目 宅地

地 積 2 2 7 8 . 1 4 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 4 3 2 0 9 9 分の 8 6 8 8



令和7年(ケ)第50号
令和7年7月3日受理
令和7年7月24日提出



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 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市木太町字東浜 2 7 4 7 番地

建物の名称 アルファステイツ木太八番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木太町 2 7 4 7 番の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 8 3 . 0 4 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 高松市木太町字東浜 2 7 4 7 番

地 目 宅地

地 積 2 2 7 8 . 1 4 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 4 3 2 0 9 9 分の 8 6 8 8



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高松市木太町2747番地 アルファステイツ木太八番館501	
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 居宅 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	☒ 以下のとおり（月額） 管理費 7,500円 修繕積立金 14,800円 駐車料金 6,000円 水道料金は使用量に応じて	令和7年7月7日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月 分 計 円
管理費等照会先	アルファステイツ木太八番館管理組合 株式会社あなぶきハウジングサービス	
その他の事項		
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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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、「☒

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B(占有者)	1 私は、本件物件の占有者です。現在は、息子と2人で居住しています。 2 本件物件の所有者Aは私の夫ですが、今から十数年前に仕事の関係で、ここを退去し、それ以降、帰って来ていません。住宅ローンや管理費等はAが支払う約束となっています。管理費については、支払われていないことがあったので、Cが払ってくれたりしていました。管理費の支払いができていないことが私には知らされないで、Cがどこかで確認してくれ、支払いしてもらいました。住宅ローンの支払いができていないことは全く知らず、今回初めて知りました。 3 私は、Aが岡山に転勤したときには帯同しましたが、その後、広島に転勤になったときにここに帰ってきました。現在、離婚はしていませんが、Aとはほとんど連絡もしていない状態が続いています。 4 本件物件の不具合は、水漏れはしませんが、洗面台にひびが入っています。風呂の床のタイルも割れているところがあります。また、台所横の廊下付近の床が一部盛り上がっているところがあります。 5 給湯器は、2017年に交換しました。
■C(A、Bの子)	1 私は、AとBの子です。以前は私も本件物件で居住していましたが、現在は、別のところに住んでいます。きょうだいは3人ですが、うち1人だけがBと同居しています。 2 Aとはすいぶん長い間連絡もとっておらず、Aはこのまま本件物件には帰って来ないのかも知れません。 3 これまで、私が管理費の支払いをしたことがありますが、不払いになっていることがこちらでは分からないので、管理組合には私らが支払うように言っています。
■A(債務者兼所有者)	1 私は、本件物件の所有者です。 2 私は20年以上単身赴任状態です。一時、岡山で、妻と一番下の子が私と同居していたことはありますが、すぐに帰ってしまいました。 3 私は、あと1、2年で定年退職になりますので、その後は、本件物件に帰りたいと考えていました。なお、山陽地方で勤務していたときは、特に家族に連絡はしませんでした。なお、本件物件に帰省していたこともあります。なお、本件物件内には私の荷物もあります。
■株式会社あなぶきハウジングサービス担当者	本件物件では、駐車場は一度決めたら変更せず、定期的な抽選による駐車位置の変更はありません。現在、屋内駐車場に2台空きがあります。また、現在の居住者は屋外駐車場を借りているので、退去に伴い屋外駐車場に空きはできます。

(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 本件物件1符号1の土地は、非線引都市計画区域内に存在し、北西側を幅員約7.4mの舗装私道（所有者：穴吹興産株式会社、地目：公衆用道路、建築基準法42条1項2号道路）に、北側及び東側を幅員約1mの農道（県において未調整道路）に、西側を幅員約1mの農道（法定外道路）に、南側を幅員約1mの市道（法定外道路）に、それぞれ接道している。
- 3 本件物件1符号1の土地の範囲は現況上明らかである。14条1項地図及び地積測量図が存在する。
- 4 本件マンション（501号室）は、経年（築後約26年経過）劣化が認められる。関係人の陳述等にあるとおり、台所付近のクッションフロアは一部盛り上がっているところがあり、現在水漏れはないようであるが洗面台の亀裂、浴室のタイルが一部割れているところが見受けられた。ガス給湯器は2017年に交換済である。
- 5 管理会社によると、「本件物件では、駐車場は一度決めたら変更せず、定期的な抽選による駐車位置の変更はありません。現在、屋内駐車場に2台空きがあります。また、現在の居住者は屋外駐車場を借りているので、退去に伴い屋外駐車場に空きはできます。」とのことであった。
- 6 本件マンションは、ペット飼育は禁止されている。
- 7 **B**及び**C**の陳述によると、**A**と**B**とは長期間別居状態であり連絡もとっておらず、**A**は本件物件に帰来する可能性はほとんどない状況であるとのことであったが、**A**の住民票は本件物件所在地であること、**A**自身は、定年退職後は本件物件に帰りたいと考えていること、本件物件内には**A**の荷物があること、不定期ではあるが**A**が帰省していること、**B**との婚姻関係も継続していること等から、本件物件の占有者は**A**であり、**B**は占有補助者と考えるのが相当であると思料する。
※ 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

調査の経過

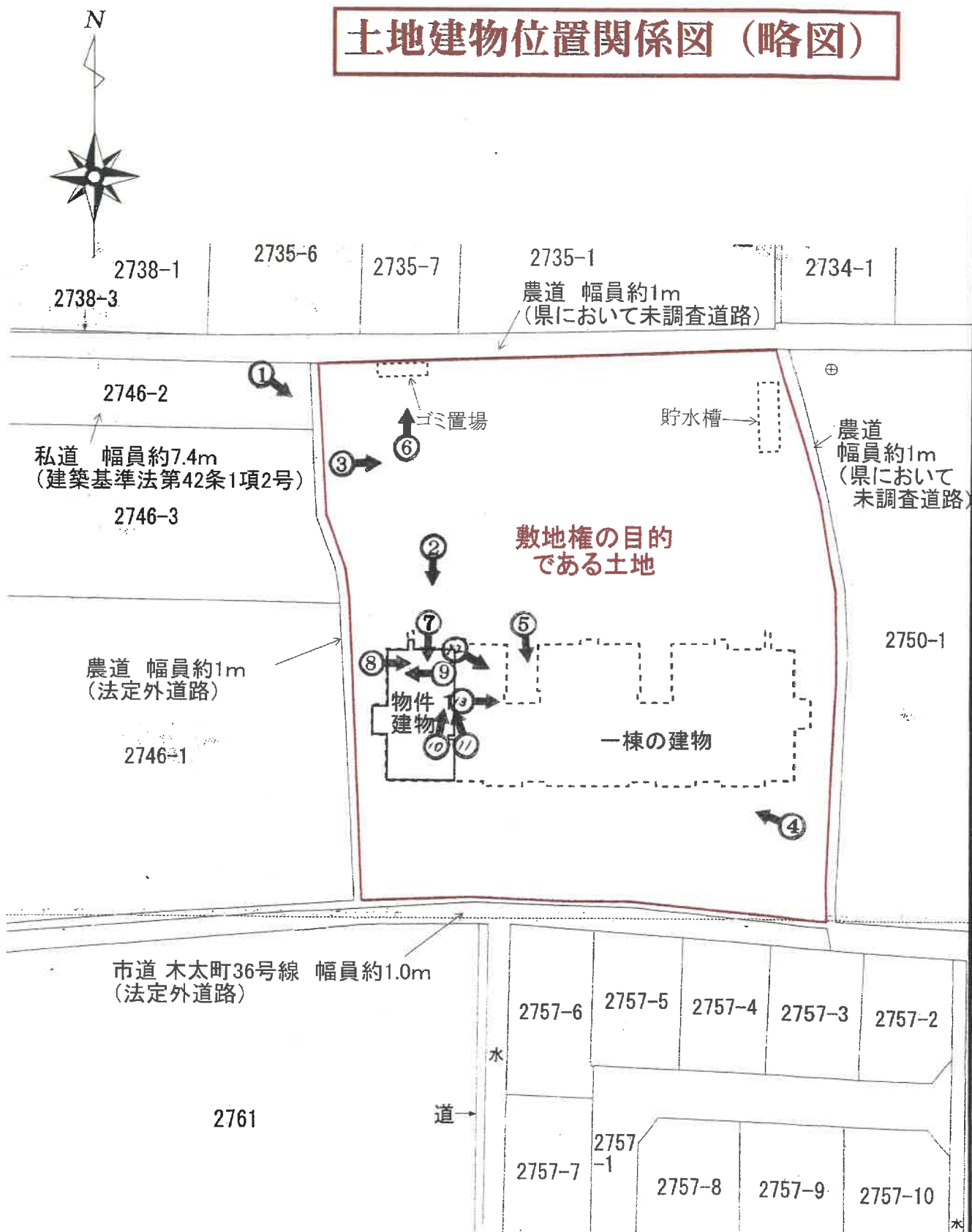
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月3日(木) 13:20-13:30	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年7月3日(木) 14:05-14:30	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年7月3日(木) 14:40-14:50	広域水道企業団高松ブロック統括センター	給配水管等調査
令和7年7月3日(木) 18:00-18:15	物件所在地	物件確認、写真撮影、管理会社調査、占有者 B から聴取
令和7年7月4日(金)	当庁	株式会社あなぶきハウジングサービスに照会書送信 (ファクシミリ)
令和7年7月14日(月) 9:30-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、占有者 B 、子 C から聴取
令和7年7月15日(火) 14:50-15:15	高松市役所	占有調査(住民票調査)
令和7年7月19日(土) 14:20-14:30	当庁	債務者兼所有者 A から聴取(電話)
令和7年7月22日(火) 12:00-12:10	携帯電話	株式会社あなぶきハウジングサービス担当者から聴取 (電話)

(特記事項)

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



※ 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。

◀○ 写真撮影位置・方向

(S=1/500)

建物間取図（概略）



(縮尺 $\doteq 1/92$)

(7 枚目)

1



本件物件の外観

2



マンション入口付近の状況

3



屋外駐車場の状況

4



屋内駐車場の状況

5



駐輪場の状況

6



ゴミ置場の状況

(10 枚目)

7



エントランスホールの状況

8



オートロック操作盤の状況

9



管理人室の状況

10



メールボックスの状況

(12 枚目)

11



宅配ボックスの状況

12



掲示板の状況

(13 枚目)

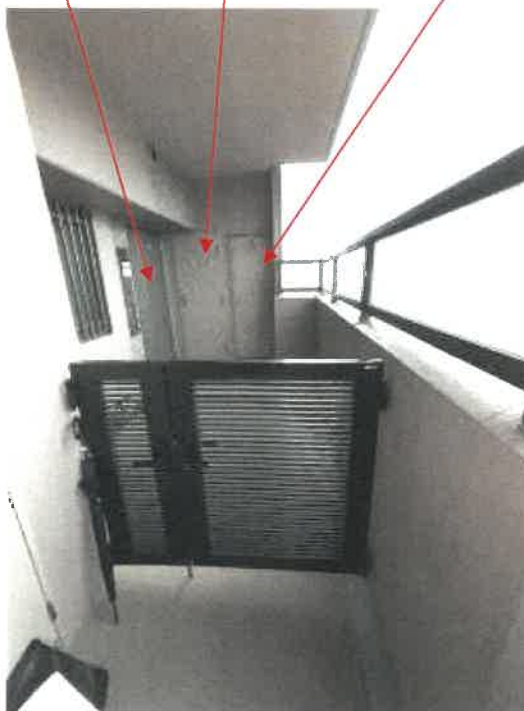
13



エレベーターの状況

14

玄関ドア 物入 メーターボックス



玄関ポーチの状況

(14 枚目)

15



玄関内の状況

16



北東側洋室の状況

17



北西側洋室の状況

18



北西側洋室外のバルコニーの状況

19



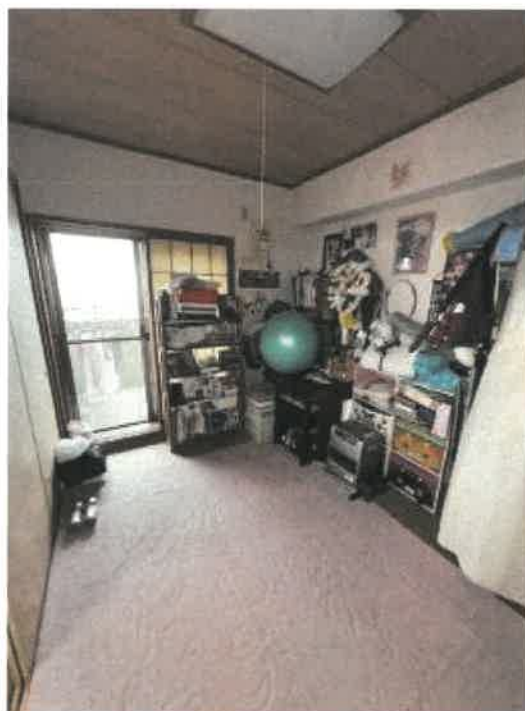
西側洋室の状況

20



リビングダイニングの状況

21



和室の状況

22



バルコニーの状況

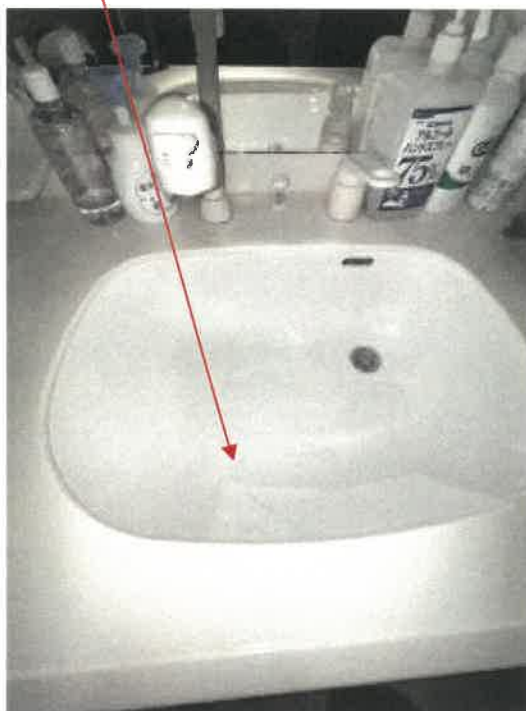
23



キッチンの状況

24

亀裂



洗面台の状況

25



脱衣所付近の状況

26



浴室の状況



トイレの状況

令和7年 (ケ) 第 50 号
令和7年7月14日 現地調査
令和7年7月20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8,300,000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	高松市木太町字東浜2747番地 アルファステイツ木太八番館 木太町2747番の501 501 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 83.04㎡ 1 高松市木太町字東浜2747番 宅地 2278.14㎡ 1 所有権 432099分の8688	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	琴電志度線「春日川」駅の南方約400m（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東部近郊に位置する住宅地域に所在する。 付近の状況は、戸建住宅を中心にマンション等も散見される住宅地域として ほぼ成熟している。	
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） 準工業地域 60% 200% - 特別用途地区（大規模集客施設制限区域）
画 地 条 件	規 模：2278.14㎡（登記数量） 形 状：略整形 間口・奥行：間口約6m、奥行約45m 敷地権割合：432099分の8688 接 面 状 況：四方路地	
接面道路の状況	北西側：現況幅員約7.4m舗装私道へ等高に接面。 （建築基準法第42条1項2号道路） 西 側：現況幅員約1m舗装農道へ等高に接面。 （法定外道路） 南 側：現況幅員約1m舗装市道（木太町36号線）へ等高に接面。 （法定外道路） 北 側：現況幅員約1m舗装農道へ等高に接面。 （県において未調査道路） 東 側：現況幅員約1m舗装農道へ等高に接面。 （県において未調査道路）	
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（アルファステイツ木太八番館）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、農道等を介して戸建住宅、農地等である。	
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： 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	アルファステイツ木太八番館
建物の用途	居宅（総戸数54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11年5月12日新築 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：約9年
構造	鉄筋コンクリート造10階建
仕様	1階：445.48㎡、 管理事務室・エントランスホール・エレベーター室等 2～10階：483.44㎡ 住居（各6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（アルファステイツ木太八番館管理組合） 法人格：無 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社穴吹ハウジングサービス 管理形態：管理人 有、管理事務室 有、 日勤（午前9：00～午後5：00）
管理の状況	普通
特記事項	・修繕積立金の合計額：53,001,568円（令和7年5月末現在） ・駐車場：敷地内（55台）敷地外（0台） ・大規模修繕：有（2013年12月頃） ・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	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	5 階 (5 0 1 号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	8 3 . 0 4 m ² (登記面積)
間 取 り	4 L D K バルコニー有
仕 様	天 井：クロス、敷目天井等 床 ：クッションフロア、畳等 内 壁：クロス等 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備、給湯設備等 その他：—
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る。
管 理 費 等	・管 理 費 ：月額 7, 5 0 0 円 ・修繕積立金 ：月額 1 4, 8 0 0 円 ・駐 車 料 ：月額 6, 0 0 0 円 (1 台) ・水 道 料 金 ：使用量に応じて 令和 7 年 7 月 7 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 2 6 年経過）が見受けられる。 目視により確認した特記すべき事項は以下の通りである。 ・南西側和室の襖の破損が目立つ。 ・キッチン入口付近の床が一部盛り上がっている。 ・トイレ出入口のドアノブの動きが重い。 ・浴室の床材（タイル）の一部が割れている。 ・洗面台のシンクに亀裂が見受けられる。 ・ガス給湯器は 2017 年に交換済み ■ 小鳥、観賞用魚類以外の動物の飼育は禁止である。 ■ 駐車位置について定期的な抽選等はなく変更は無いとのことである。 詳細は「現況調査報告書」を参照されたい。

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	83.04	0.28	7,533,000

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26年、経済的残存耐用年数9年、残価率5%とした定額法と観察減価法（保守管理の状態 -5%）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現 価 率} = [0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{9}{26 + 9}] \times (1 - 0.05) \approx 0.28$$

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
34,900	1.00	2278.14	1.00	8688/432099	1,599,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高松（県）9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,700 \text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/68 \approx 34,900 \text{円}/\text{㎡}$

◇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：街路条件 -5%(0.95)、環境条件 -25%(0.75) 行政的条件 -5%(0.95)

相乗積： $0.95 \times 0.75 \times 0.95 \approx 0.68$

イ 個別格差：規模 ±0（1.00）、四方路地 ±0（1.00）

相乗積： $1.00 \times 1.00 = 1.00$

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
7,533,000	1,599,000	1.16	10,593,000

ウ 個別格差 : 階層補正 (1.05) × 位置補正 (1.10) × その他補正 (1.00) = 1.16
 [5階]… ±5% [角部屋]… +10% [なし]… ±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
10,593,000	1.0	1.00	0.8	0.98	8,300,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：なし

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。

オ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等4か月分を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等〔高松（県）9－1〕

所 在：高松市春日町字片田1638番6外
価 格：23,700円/㎡
位 置：琴電志度線「春日川」駅の南東方約1km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：958㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東5m市道
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、工業地域
(指定建ぺい率60%, 指定容積率200%)
地 域 の 概 要：中小規模の工場、営業所、倉庫等が多い工業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1

土地全体	47,054,981円（敷地権の割合 8688/432099）
建 物	6,699,990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

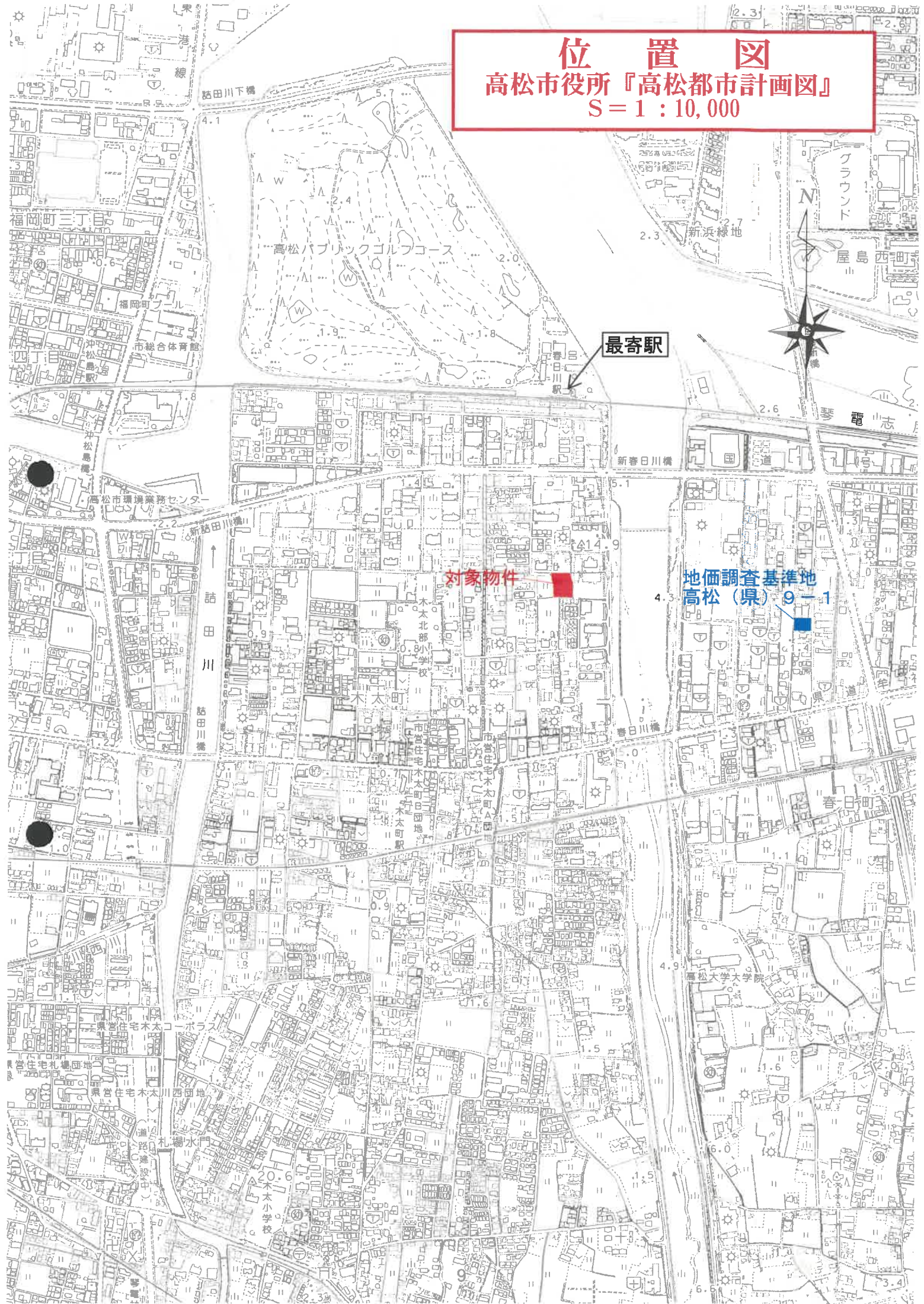
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写 各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図

高松市役所『高松都市計画図』

S = 1 : 10,000



公図写

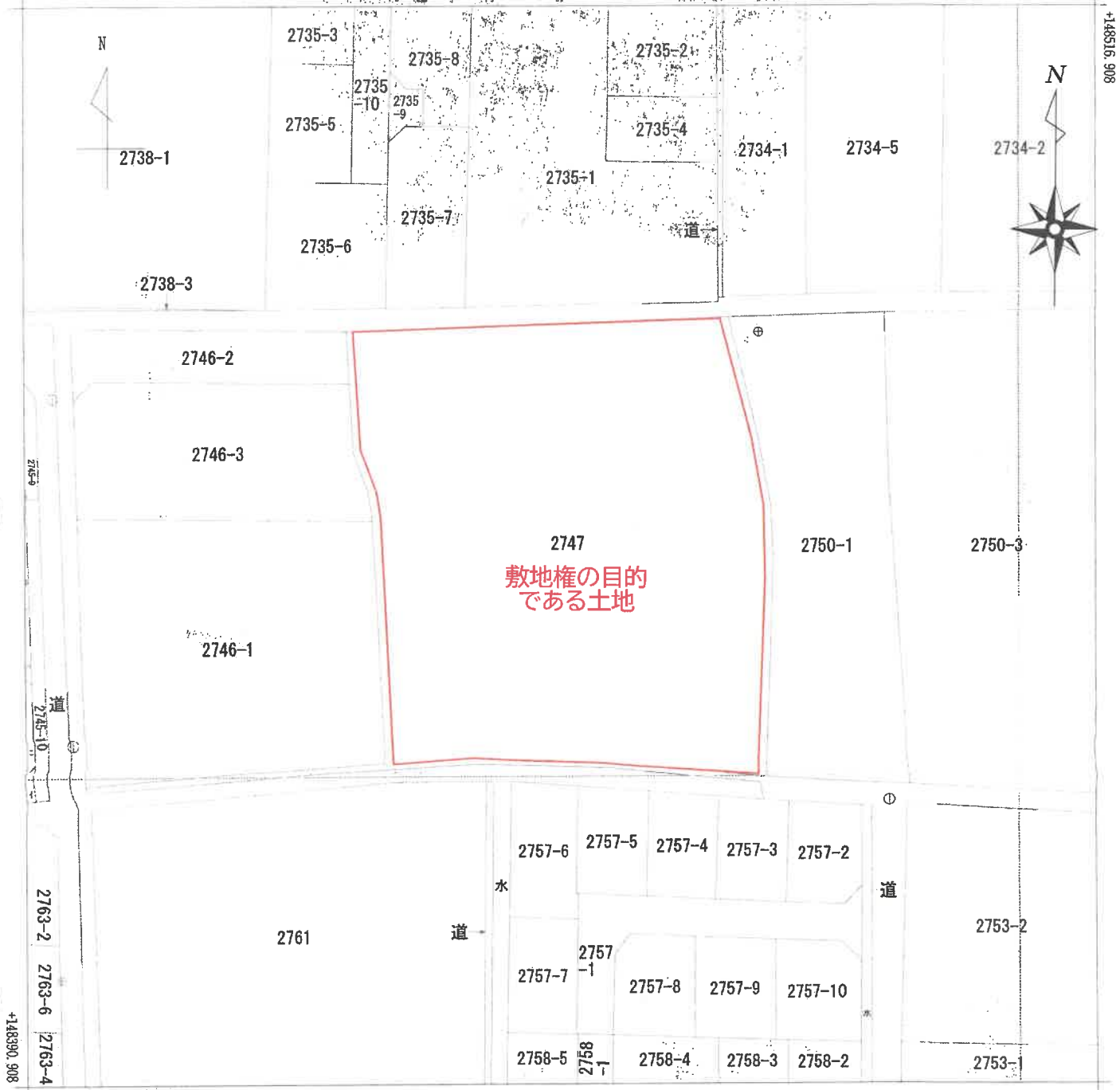
イ 2745-1 ハ 2745-14
ロ 2745-13 ニ 2745-16

ホ 2745-8

(座標値種別：測量成果)

+53768.036

+148516.908



+53643.036

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

木太町

請 求 部 分	所 在 高松市木太町字東浜					地 番 2747番			
出 力 縮 小 率	1/500	精 度 区 分	甲 三	座 標 系 又 は 記 号	Ⅳ	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和51年12月			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和53年2月24日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(高松法務局管轄)

令和7年5月23日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

10

A3版をA4版に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成11年4月30日

014057

新 前 2747

地 番 2747

土地の所在 高松市木太町字東浜

(附録八号)

地番 2747

点	標	種	X	Y	辺長
P12-1	新	新	101.547	135.999	10.522
P13	ペンキ	ペンキ	100.706	146.488	0.766
P14	ペンキ	ペンキ	100.608	147.248	14.097
P15	ペンキ	ペンキ	98.327	161.159	12.756
P16	ペンキ	ペンキ	95.685	173.639	4.746
P17	新	新	94.705	178.284	2.235
P18	ペンキ	ペンキ	96.916	178.604	23.983
P19	ペンキ	ペンキ	120.852	182.042	5.745
P20	ペンキ	ペンキ	126.379	182.503	7.235
P21	ペンキ	ペンキ	133.598	182.017	15.278
P22	ペンキ	ペンキ	148.767	180.189	28.232
P23	ペンキ	ペンキ	151.018	152.046	12.625
P24	ペンキ	ペンキ	152.044	139.462	2.123
P25-1	新	新	152.170	137.343	14.129
P26	ペンキ	ペンキ	136.050	136.819	4.828
P27	ペンキ	ペンキ	133.377	138.032	3.043
P28	ペンキ	ペンキ	130.334	138.085	10.815
P29	ペンキ	ペンキ	119.539	137.419	18.047
1 総積	4556.292908				
2 面積	2278.1464540				
					地積 2278.14 m ²

使用公式 $A=1/2 \cdot \Sigma (X_2-X_1) \cdot (Y_2+Y_1)$

作製者

11 年 1 月 16 日 作製

申請人

縮尺 1/500

平成 11 年 4 月 30 日 登記

(香川県土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(高松法務局署轄)

令和 7 年 5 月 23 日

東京法務局 中野出張所

登記官

登記年月日：平成11年5月26日

131051

各階平面図

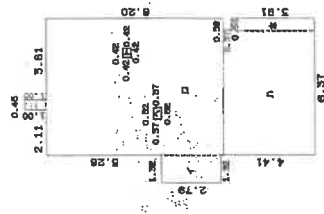
家屋番号 木太町2747番の501

建物図面写
各階平面図写

建物の所在 高松市木太町字東浜2747番地

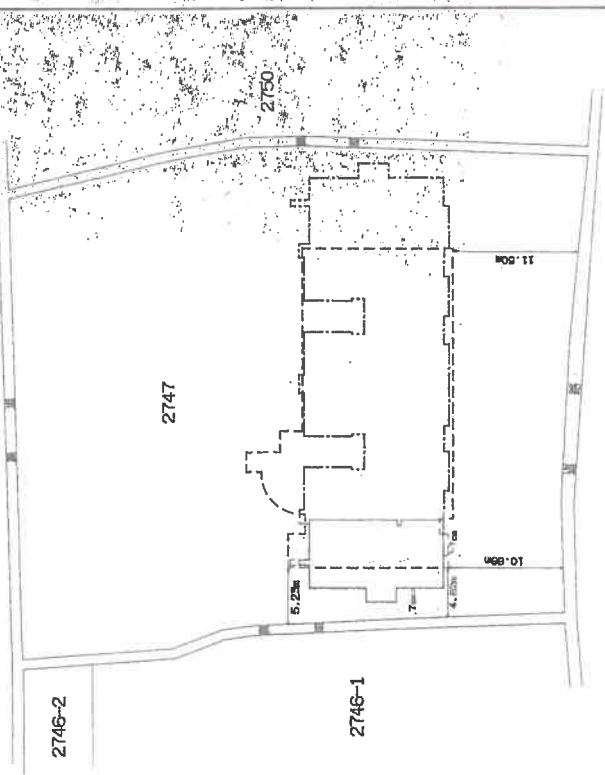
(縮尺八号一四・五)

建物の存する部分 5階



求積表

イ	1.32 X 2.79	=	3.6828
ロ	6.37 X 8.20	=	52.2340
ハ	4.28 X 5.78	=	24.7384
ニ	1.00 X 0.45	=	0.4500
ホ	0.59 X 3.91	=	2.3069
ヘ	0.52 X 0.37	=	-0.1924
ト	0.42 X 0.42	=	-0.1764
			83.0433
	床面積		83.04 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

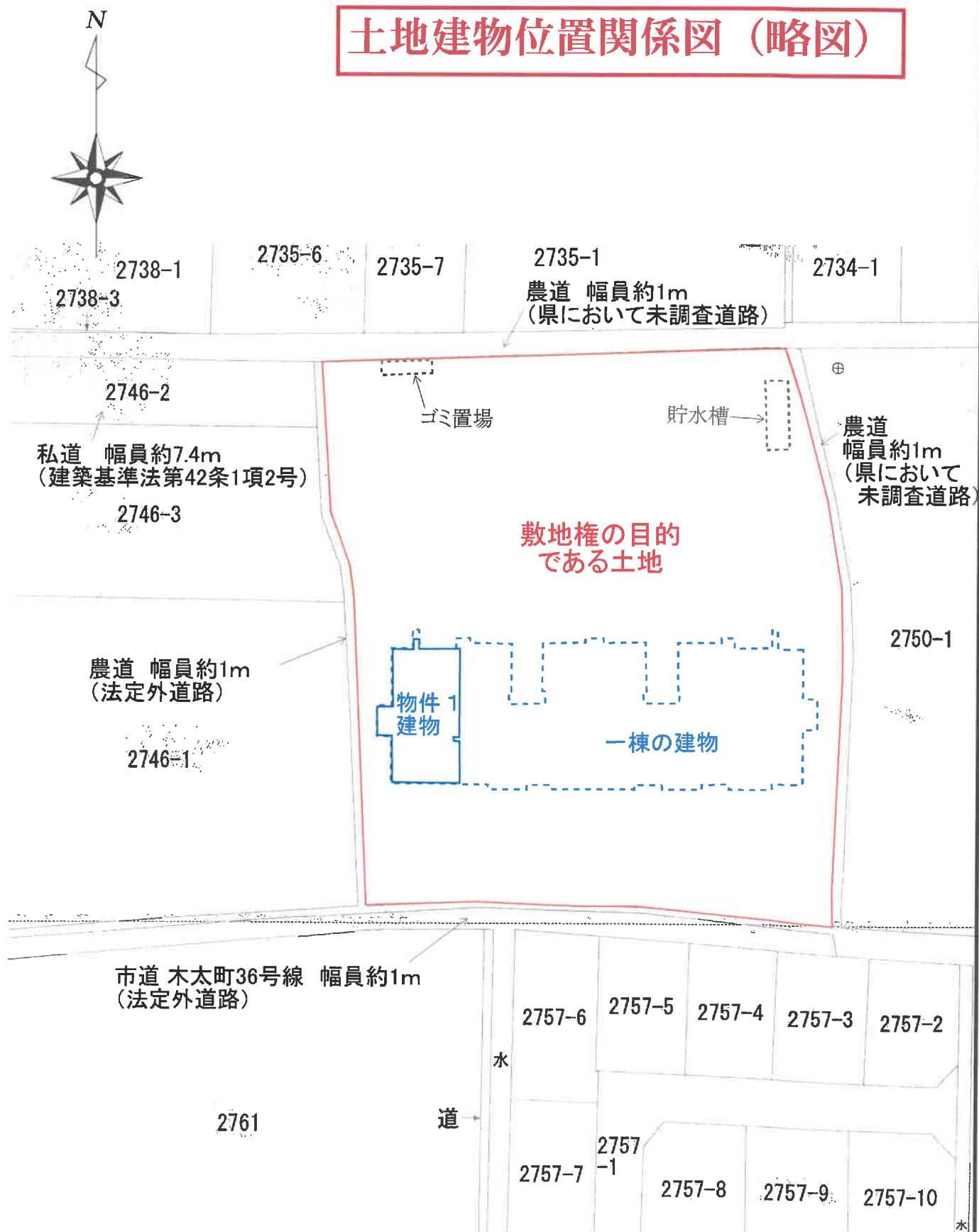
縮尺 1/500

(香川県土地家屋調査士会用紙)

平成11年5月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(高松法務局管轄)
令和7年5月23日 東京法務局中野出張所

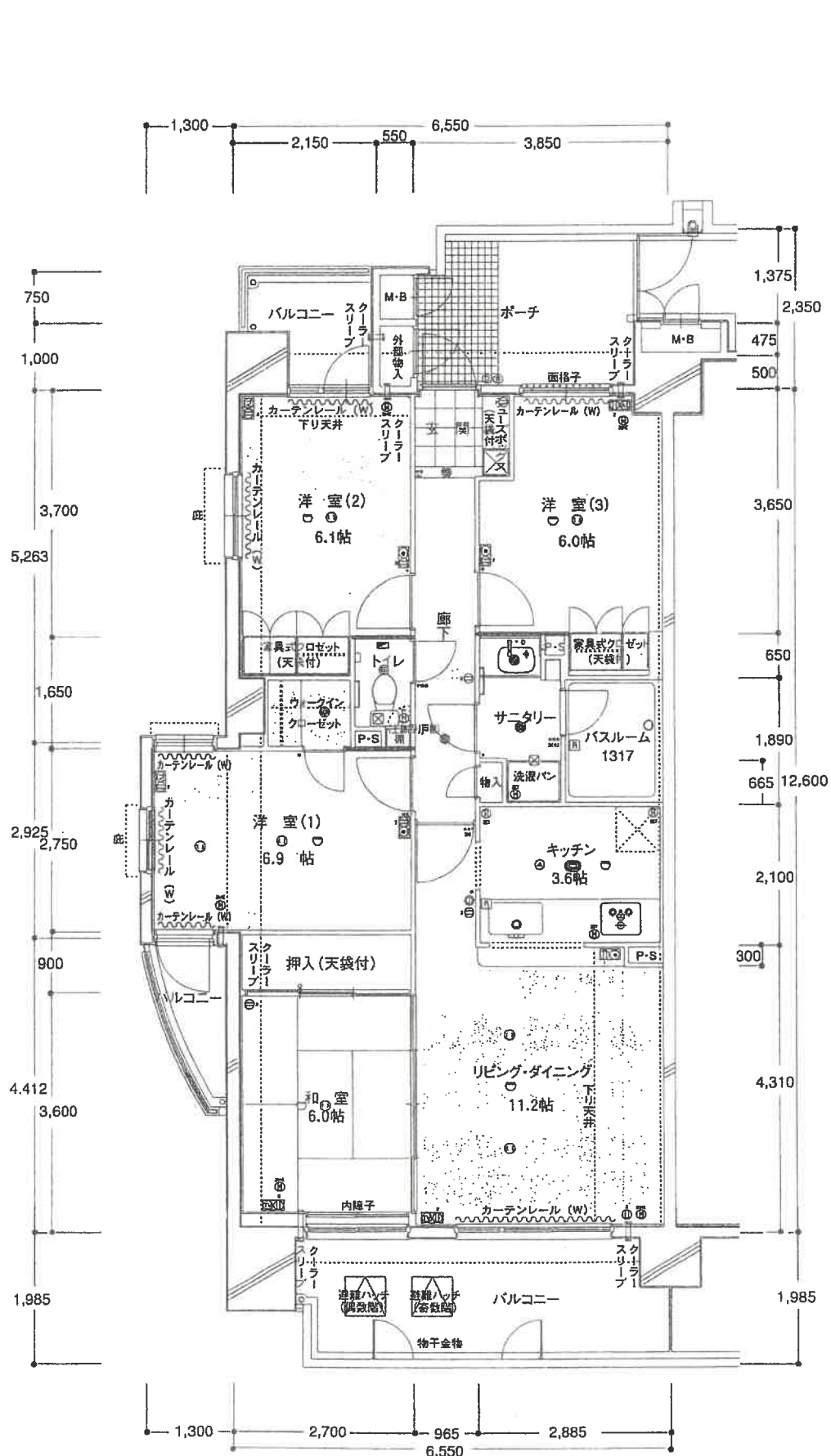
土地建物位置関係図（略図）



※ 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。

(S=1/500)

建物間取図（概略）



分譲時のパンフレットの図面であり、間取り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≒1/92)