

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19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 4月10日 午前 8時30分から 令和 8年 4月17日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4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。
<p>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 3月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p> <p>※ 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。</p>	



物 件 目 録

1 所 在 高松市屋島西町字亥浜
地 番 2475番2
地 目 宅地
地 積 4601.38平方メートル
持分3413400分の62830

2 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市屋島西町字亥浜2475番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 425.99平方メートル
2階 425.99平方メートル
3階 425.99平方メートル
4階 425.99平方メートル
5階 425.99平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 屋島西町2475番2の6
建物の名称 第1号棟106号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 62.83平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2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 松 家 由 奈

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

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2】

管理費等の滞納あり。

《 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 高松市屋島西町字亥浜
地 番 2475番2
地 目 宅地
地 積 4601.38平方メートル
共有者 A 持分3413400分の62830

2 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市屋島西町字亥浜2475番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 425.99平方メートル
2階 425.99平方メートル
3階 425.99平方メートル
4階 425.99平方メートル
5階 425.99平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 屋島西町2475番2の6
建物の名称 第1号棟106号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 62.83平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第92号
令和7年12月8日受理
令和8年1月5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 所 在 高松市屋島西町字亥浜
地 番 2475番2
地 目 宅地
地 積 4601.38平方メートル
共有者 A 持分3413400分の62830

2 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市屋島西町字亥浜2475番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 425.99平方メートル
2階 425.99平方メートル
3階 425.99平方メートル
4階 425.99平方メートル
5階 425.99平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 屋島西町2475番2の6
建物の名称 第1号棟106号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 62.83平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高松市屋島西町2475番地2 公団住1-106	
建 物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を家財道具類を置いた空き家状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 7,700円 修繕積立金 8,200円 円 円	令和7年12月18日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R6年5月分～R7年11月分 計 254,400円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	高松市磨屋町8-1 セトラスビル7F 株式会社穴吹ハウジングサービス 担当者 B	
その他の事項		
土 地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外建物の概況 (物件2関係)	
所 在	高松市屋島西町字亥浜2475番2
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 2475番2の31
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床面積 (概略)	1階 349.04㎡ 2階 349.04㎡ 3階 349.04㎡ 4階 349.04㎡ 5階 349.04㎡
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (区分所有者ら) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	昭和51年 9月30日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (日本住宅公団) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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
<p>■A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 私は本件物件2建物(本件マンション(106号室))の所有者です。</p> <p>2 本件マンション(106号室)では、購入後私と妻と子供と一緒に暮らしていましたが、その後、離婚し私1人で暫く暮らしていましたが、半年くらい前からは実家に引越しをしました。ですから現在は家財道具類を置いた空き家状態となっています。</p> <p>3 平成21年に購入後すぐに、本件マンション(106号室)のLDKを一体化させるように、また、浴室、トイレ及びキッチンを新規に、全てリフォームしました。リフォーム費用に400万円以上かかったと思います。</p> <p>4 玄関南側の洋室のベランダ側のサッシは、元妻がピアノ教室をしていた関係で防音のために2重サッシに改装しています。 建物内に特段に大きな不具合はありません。</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によると、本件土地は都市計画区域内の非線引区域に存在し、南側及び北西側を幅員約9mの高松市道（建築基準法42条1項1号道路）に、それぞれ接道している。
 - 3 本件物件1土地の範囲については、現況上明らかである。土地の角点には境界プレートが存在しており、また、14条1項地図及び地積測量図も存在している。
 - 4 本件物件2（建物本件マンション（106号室））は経年（築後約49年経過）劣化が見受けられる。ただ、所有者Aによって平成21年にリフォームがなされていることから、床、壁及び天井の細かい損傷箇所は見られるものの、大きな不具合は見受けられなかった。
玄関南側の洋室のベランダ側サッシ窓は2重窓に改装されている。
 - 5 「屋島第一住宅管理組合規約」によると、本件マンションの管理費等の中には、水道料金、駐車料金及び駐輪場料金は含まれていない。そのため、それらを滞納金の中には含めなかった。
 - 6 本件マンションの管理会社担当者によると、「管理規約によると、本件マンションではペットの飼育は不可となっている。また、本件マンションの駐車場は現在空きがない状態で、希望者が数人予約をしている状況にある。そのため、競売で購入された方が駐車場希望を出されたとしても、相当時間が必要なことが窺われる。ただ、周辺には月極駐車場が存在しているので、住人の方々も利用されているようである。」とのことであった。
※ 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12月15日(月) 13:00-13:30	物件所在地	接道外観等調査 通知文書差入れ
令和7年12月19日(金) 8:40-9:00	高松法務局	公図公簿等閲覧等調査
令和7年12月23日(火) 10:30-11:30	物件所在地	立入調査(所有者立会) 評価人同行
令和8年1月5日(月) 13:10-13:40	高松市役所	公法上の規制等調査
令和8年1月5日(月) 13:45-13:55	高松市番町1丁目 香川県広域水道企業団 高松事務	上水関係調査
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月23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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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、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> <p><input type="checkbox"/></p>		

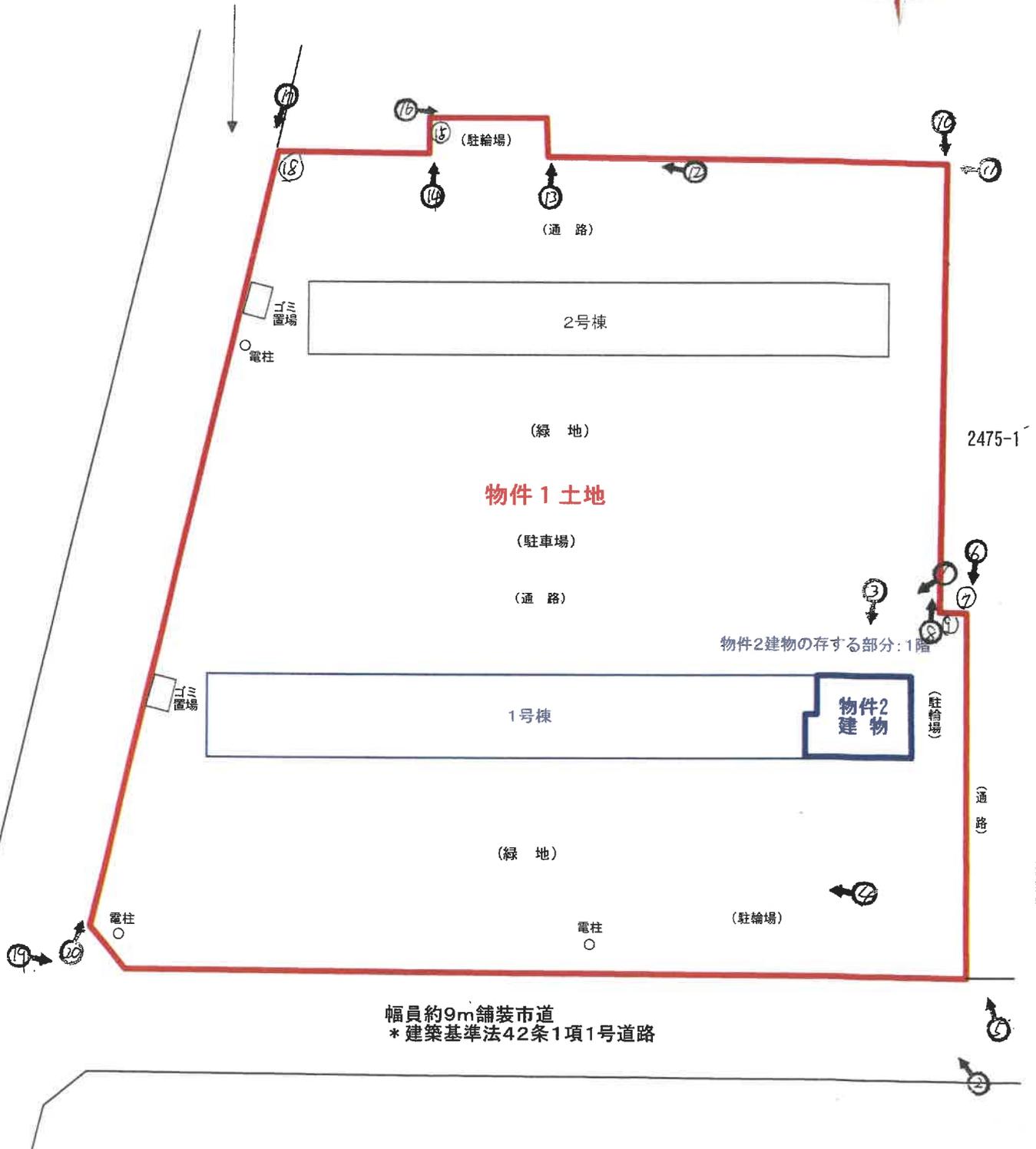
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図(概略)

S ≒ 1/500



幅員約9m舗装市道
* 建築基準法42条1項1号道路



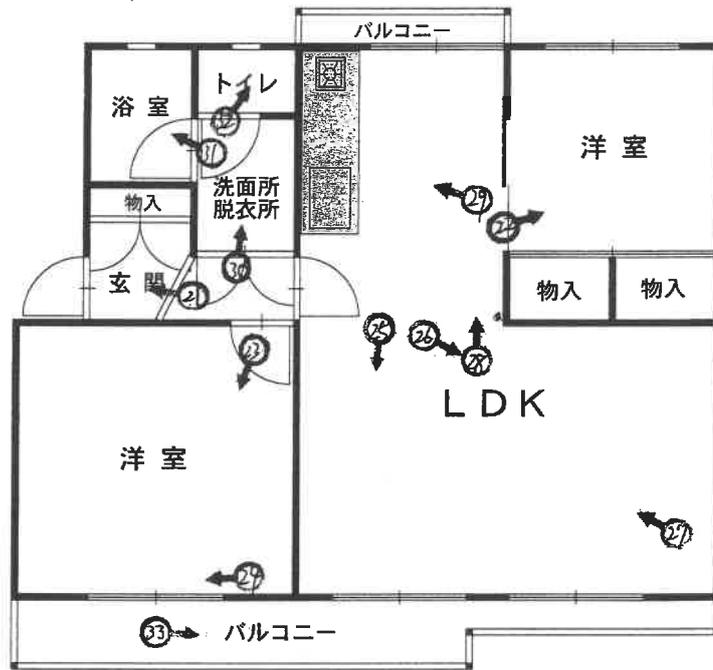
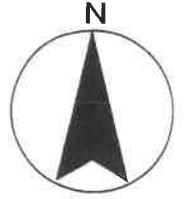
(管理事務所)

(7枚目)

写真撮影位置・方向

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。

1



受命物件の状況

2



受命物件の存在するマンションの南側の状況

高松市道 (建築基準法42条1項1号道路)

駐輪場

3



受命物件 (106号室) 北側の状況

受命物件 (106号室)

物件1

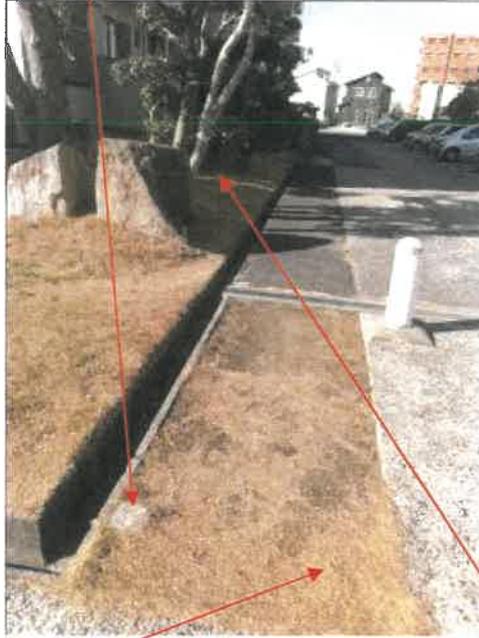
4



受命物件の存在するマンションの南側の駐輪場の状況

5

境界プレート



物件1 土地東側線の南側付近の状況

目的外土地 2 4 7 5 番 1

物件 1

6



物件1 土地東側線の南側付近の状況

7



物件1 土地東側線の中央付近の境界プレート の状況

目的外土地 2 4 7 5 番 1

物件1

8

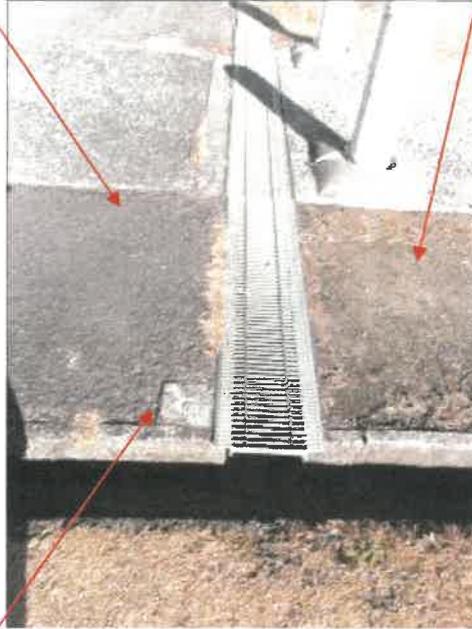


物件1 土地東側線の北側付近の状況

9

物件1

目的外土地2475番1



物件1 土地東側線の中央付近の鍵状部分の状況

10

境界プレート



物件1 土地北東角点付近の状況

1 1

物件 1

目的外土地 2 4 7 5 番 1



物件 1 土地北側線付近の状況

1 2

物件 1



物件 1 土地北側の中央より西寄りの駐輪場付近の状況

1 3

目的外土地 2 4 7 5 番 1



駐輪場東側線付近の状況

境界プレート

物件 1

1 4



駐輪場西側線付近の状況

15

境界プレート



物件1 土地北側の駐輪場土地の北西角点付近の状況

目的外土地2 475番1

16

物件1



物件1 土地北側の駐輪場土地の北側線付近の状況

17

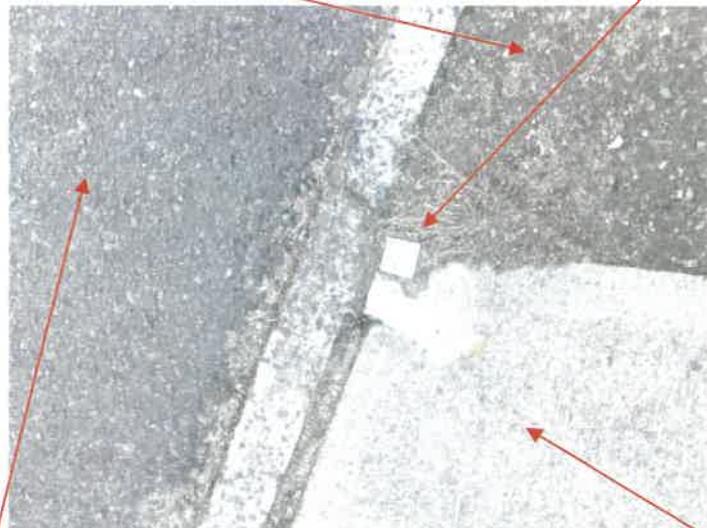


物件1 土地北西側線付近の状況

18

目的外土地2475番1

境界プレート



物件1 土地北西角点付近の状況

高松市道（建築基準法42条1項1号道路

物件1

19

物件1

高松市道（建築基準法42条1項1号道路）



物件1 土地南側線付近の状況

高松市道（建築基準法42条1項1号道路）

20

物件1



物件1 土地北西側線付近の状況

2 1



物件 2 (受命物件 (106号室)) の玄関付近の状況

2 2



物件 2 (受命物件 (106号室)) の北側洋室の状況

23



物件2（受命物件（106号室））の南側洋室の状況

24



物件2（受命物件（106号室））の南側洋室の南側2重サッシの状況

25



物件2（受命物件（106号室））のLDKの状況

26



物件2（受命物件（106号室））のLDKの状況

27



物件2（受命物件（106号室））のLDKの状況

28



物件2（受命物件（106号室））のLDKのDKの状況

29



物件2（受命物件（106号室））のLDKのキッチンの状況

30



物件2（受命物件（106号室））の洗面脱衣所の状況

31



物件2（受命物件（106号室））の浴室の状況

3 2



物件 2 (受命物件 (106号室)) のトイレの状況

3 3



物件 2 (受命物件 (106号室)) のベランダの状況

令和 7 年 (ケ) 第 92 号
令和 7 年 12 月 23 日 現地調査
令和 8 年 1 月 5 日 評価



高松地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

清 水 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 6 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 7 8 0, 0 0 0 円
物 件 2	金 8 8 0, 0 0 0 円

上記価格は、滞納管理費等相当額を考慮した価格である。

- 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 地積 地持	在番目積分 高松市屋島西町字亥浜 2475番2 宅地 4,601.38m ² 341万3400分の6万2830	同左
2	(一棟の建物の表示) 所構床 在造積 面積	高松市屋島西町字亥浜2475番地2 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 425.99m ² 2階 425.99m ² 3階 425.99m ² 4階 425.99m ² 5階 425.99m ²	同左
	(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	屋島西町2475番2の6 第1号棟106号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 62.83m ²	
番号	特記事項		
	特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（物件1）の概況及び利用状況等

位置・交通	琴電志度線「渦元」駅の北西方約1.4km。 屋島西小学校に近接、屋島中学校まで約1.8km。 （いずれも直線距離）	
付近の状況等	目的物件は、屋島西小学校北側に位置するマンション「UR都市機構屋島第1団地1号棟」の1階に存する。 物件の所在する地域は、昭和54年に換地処分された塩田跡地を区画整理した地区であり、区画整然とした住宅地域が形成されており、幹線沿いには店舗・営業所が立地している。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域（非線引） 第1種中高層住居専用地域 60% 200% ー 史跡・天然記念物屋島（山麓平地地区）
画地条件	模 状 間 口 奥 行 敷地権割合 接面道路との関係 地 勢	公簿（4,601.38㎡）とほぼ同じ。 ほぼ台形 南側間口約7.4m 奥行最大約7.3m 3,413,400分の62,830 ほぼ等高に接面 ほぼ平坦（緑地あり）
接面道路の状況	南側幅員約9m舗装市道にほぼ等高に接面。 上記道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。 北西側幅員約9m舗装市道にほぼ等高に接面。 上記道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2の存するUR都市機構屋島第1団地1号棟及び2号棟（目的外建物：詳細については、現況調査報告書参照）の敷地として利用されている。 なお、同団地内マンション全7棟のうち残り5棟（3～7号棟）は賃貸マンションである。 東側は同団地内マンション6・7号棟及び集会所・管理事務所、北側は同じくマンション3号棟である。	
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	有 有 有
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し。但し、既述の通り、史跡・天然記念物屋島（山麓平地地区）に該当する。 ・地歴調査等からは、対象地について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と思われる。なお、土壌汚染の有無の詳細については、専門調査機関による調査を要する。 	

2 建物（物件2）の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	UR都市機構屋島第1団地1号棟
建物の用途	居宅（総戸数30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）：昭和51年9月30日新築 経過年数：約49年 経済的残存耐用年数：約1年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕様	1階～5階：各425.99㎡ 外壁：吹付タイル
設備等	階 段：3ヶ所 駐 車 場：敷地内屋外平面22台、4,700円/月・台（現地調査日 現在：空きなし） 駐 輪 場：有・自転車：100円/月・台、バイク（～50cc）：200円/ 月・台、バイク（51cc～）300円/月・台、年払い トランクルーム：無 宅配ボックス：無 管理人室：有（東側隣接地・2475番1） 集 会 室：有（ ” ” ） エントランス部：無 オートロック：無 ゴミ置場：敷地内にあり 防犯カメラ：無 そ の 他：－
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、屋島第1住宅管理組合（法人登記なし） 管理方式：委託管理 管理会社：（株）穴吹ハウジングサービス 管理形態：管理人が巡回
管理の状況	普通
特記事項	・ペットは不可。 ・近年大規模修繕はしていないとのこと。 修繕積立金総額（1号棟）：22,957,745円

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階、106号室 開口部：南・北
床 面 積	登記数量（62.83㎡）とほぼ同じ。
間 取 り	2LDK（別添建物間取図参照） バルコニー2カ所（北・南）
仕 様	天 井：リシン吹付、ボード張り 床：フローリング、ジュータン他 内 壁：ビニールクロス貼り他 南西側洋室は2重サッシ
保守管理の状態	やや劣る。 空き家の状態にある。 2009年の購入時にはリフォームをしたとのこと。
管 理 費 等	管 理 費：月額 7,700円 修繕積立金：月額 8,200円 滞納額合計：254,400円（2024.5～2025.11分まで）
専有部分の 利用状況等	詳細については現況調査報告書参照。
特 記 事 項	・ 建具、設備等の動作確認は行っていない。 ・ 対象建物については、吹付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、専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

本件においては、原価法（積算価格）を適用して、評価額を決定した。

1 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 工	共有持分割合 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	49,200	0.46	4,601.38	1.0	62,830/3,413,400	1,917,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高松-26

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,200\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 49,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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

◇地域格差：街路条件等-3% (100/97)、環境条件等+3% (100/103)
 $100/97 \times 100/103 \approx 100/100$

イ 個別格差：角地+2% (1.02) 規模大-5.5% (0.45)

$1.02 \times 0.45 \approx 0.46$

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：なし

オ 共有持分割合：持分341万3400分の6万2830

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	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	270,000	62.83	0.06	1,018,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経過年数49年，経済的残存耐用年数1年，残価率5%とした定額法と観察減価（管理状況・やや劣る：-10%）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \left[0.05 + (1-0.05) \times \frac{1}{49+1} \right] \times (1-0.10) \approx 0.06$$

観察減価

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 (敷地占有利益) イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,917,000	0.4	767,000

(3) 積算価格

基礎となる価格に、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、個別格差を勘案のうえ、積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格 ア(円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 イ(円)	個別 格差 ウ	積算価格 (ア±イ)×ウ
1	1,917,000	- 767,000	0.94	1,081,000
2	1,018,000	+ 767,000		1,678,000
計				2,759,000

ウ 個別格差率：階層別（1階） 0.94

2 評価額の判定

積算価格に、競売市場修正等を施し、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定めた。

番号	積算価格 (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 相当額の減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	1,081,000		0.9	0.8		780,000
2	1,678,000	1.0	0.9	0.8	0.73	880,000
一括価格(合計)						1,660,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：アスベスト（天井：リシン吹付）が使用されている可能性が否定できない
- 10% (0.90)

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：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－26）

所 在：高松市屋島西町字亥浜2444番83
価 格：49,200円/m²
位 置：琴電志度線「渦元」駅北西方約1.3km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：112m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北6m市道
用途指定等：都市計画区域（非線引）、1中専（60,200）
地域の概要：小規模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7年度）

物件1 土地 129,758,916円（共有）
物件2 家屋 3,468,150円

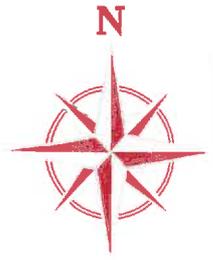
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格に過ぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図（概略）
- 6 建物間取図（概略）

以 上

公 図 写 S = 1/500



2481-5

2481-6

2481-7

2481-8

2481-35

81-39

81-36

37

2512-1

物件 1

2475-2

2469

前2475-1

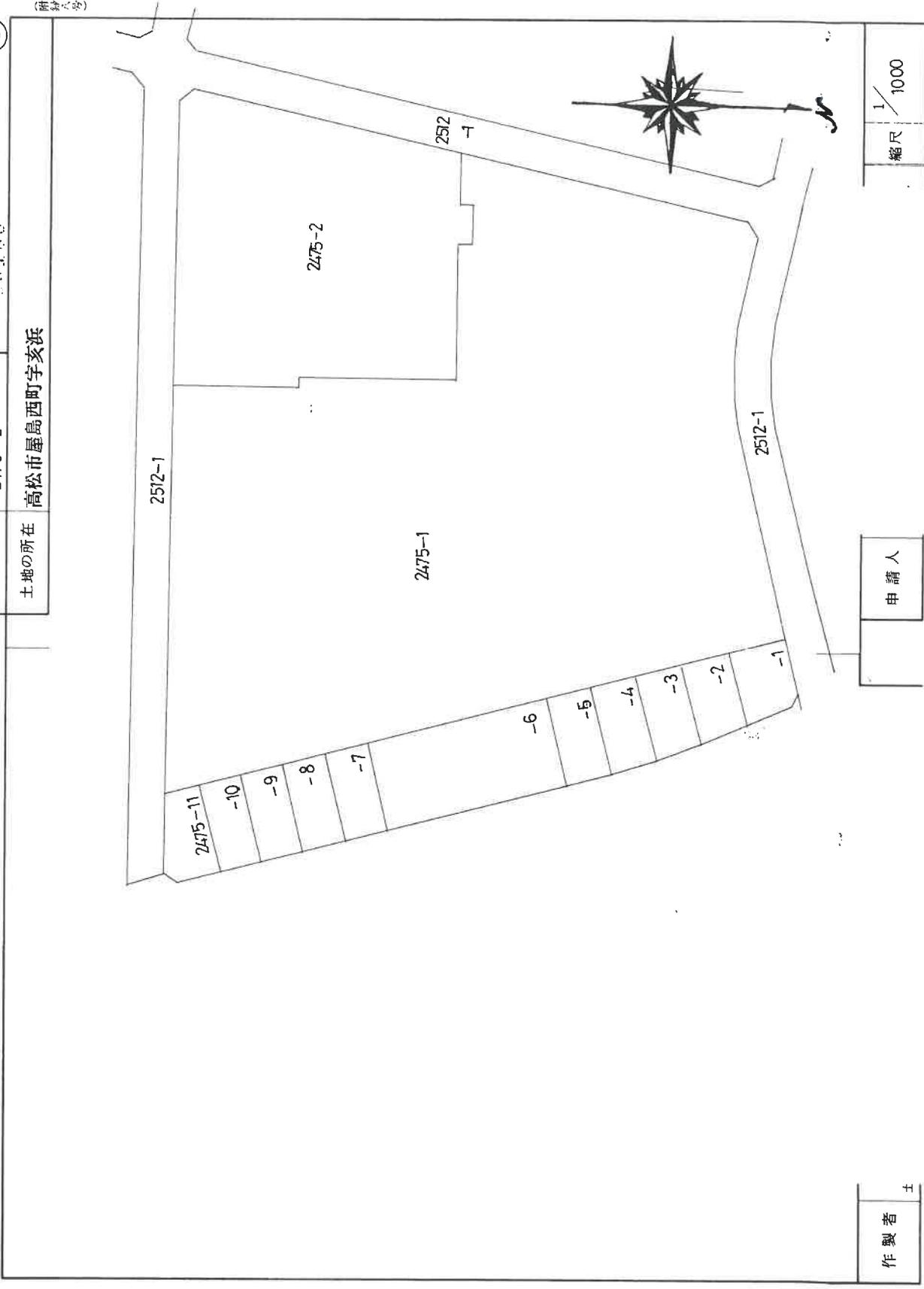
061301

縮

地積測量図

地番 2475-2

土地の所在 高松市屋島西町字亥浜



製者 士

申請人

縮尺 1/1000

(香川県土地家屋調査士会用品)

昭和54年7月18日登記

(A3版をA4版に縮小)

061302

前2475-1

地番 2475-2

土地の所在 高松市屋島西町字亥浜

新地積測量図

附録八号

地積計算表

1	9.90 X (0.00 + 1.70) / 2 =	8.4150
2	10.98 X (0.00 + 6.00) / 2 =	32.9400
3	13.40 X (1.00 + 4.60) / 2 =	37.5200
4	10.93 X (3.49 + 3.60) / 2 =	38.7488
5	70.50 X (0.00 + 7.50) / 2 =	264.3750
6	72.40 X (0.00 + 4.60) / 2 =	166.5200
7	76.90 X (0.00 + 9.20) / 2 =	353.7400
8	98.02 X (22.81 + 28.10) / 2 =	2495.0991
9	30.04 X (1.90 + 7.50) / 2 =	141.1880
10	30.60 X (1.50 + 8.50) / 2 =	153.0000
11	9.17 X (0.00 + 0.46) / 2 =	2.1091
12	9.40 X (1.40 + 1.40) / 2 =	13.1600
13	76.40 X (0.00 + 16.50) / 2 =	630.3000
14	3.19 X (0.00 + 1.20) / 2 =	1.9140
15	54.69 X (0.00 + 1.70) / 2 =	46.4885
16	52.20 X (0.00 + 3.60) / 2 =	93.9600
17	49.81 X (0.00 + 4.90) / 2 =	122.0345
計		4601.5080

$$\text{A} 18 \quad 0.53 \times (0.13 + 0.13) / 2 = 0.0689$$

$$\text{B} 19 \quad 0.51 \times (0.11 + 0.11) / 2 = 0.0561$$

計 0.1250

2475 - 2 4601.5080 — 0.1250 = 4601.5830

残地 20009.97 — 4601.5830 = 15408.5870

作製者
昭和 年 月 日(作製)
申請人

縮尺 1/

昭和54年7月18日登記

(香川県土地家屋調査士会用品)

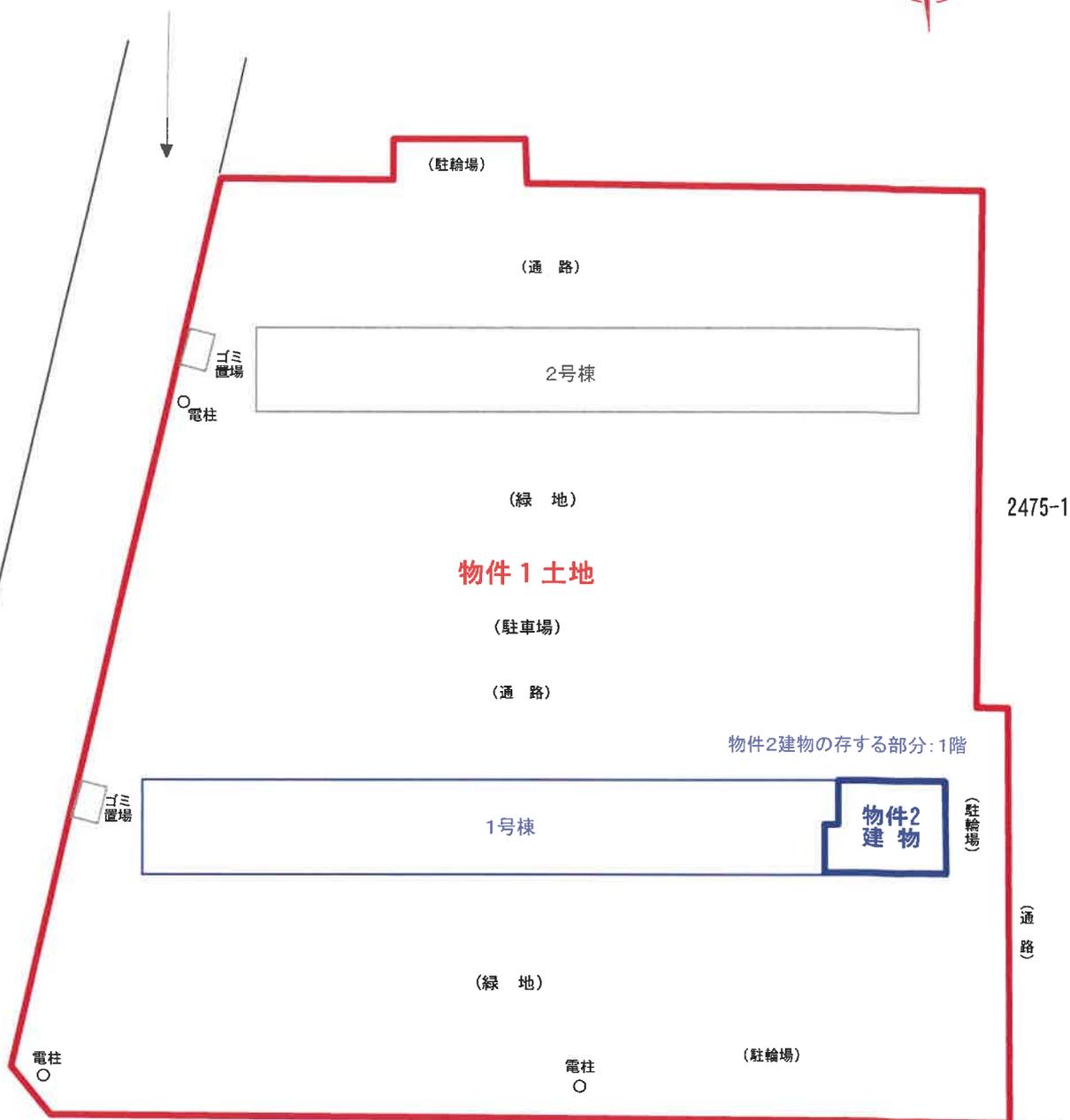
(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図(概略)

S≒1/500



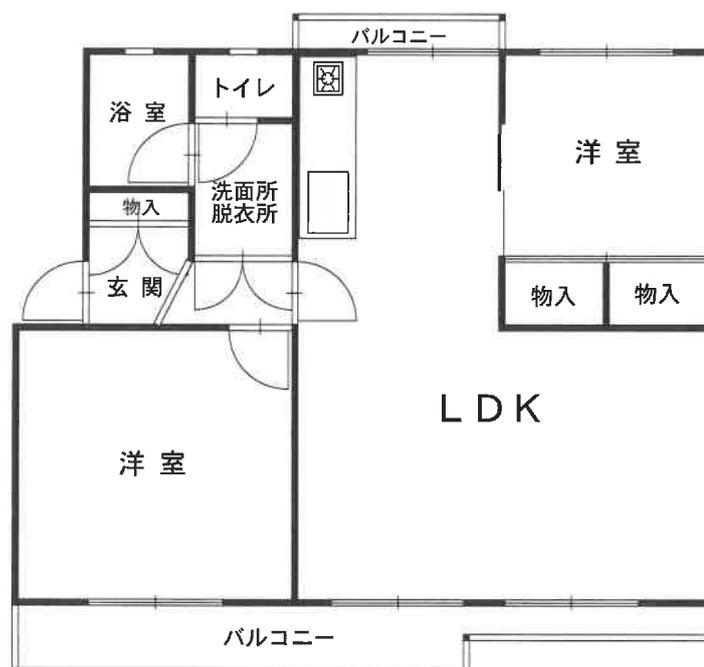
幅員約9m舗装市道
* 建築基準法42条1項1号道路



幅員約9m舗装市道
* 建築基準法42条1項1号道路

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。