

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 31 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 8 月 21 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 8 月 28 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日 場 所	日 時 令和 8 年 9 月 2 日 午前 10 時 00 分 高松地方裁判所開札場
売却決定 期日 場 所	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 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 7 月 31 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,910,000 3,128,000		782,000	52,176	0
備考					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市国分寺町新居字本村 3 0 1 番地 1

建物の名称 ダイアパレス国分寺壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 国分寺町新居 3 0 1 番 1 の 4 7

建物の名称 5 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 0 . 0 1 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 高松市国分寺町新居字本村 3 0 1 番 1

地 目 宅地

地 積 3 6 1 6 . 3 6 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 1 1 2 5 4 3 7 分の 6 2 7 0



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16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】

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】

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

【物件番号1】

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市国分寺町新居字本村 3 0 1 番地 1

建物の名称 ダイアパレス国分寺壺番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 国分寺町新居 3 0 1 番 1 の 4 7

建物の名称 5 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 0 . 0 1 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 高松市国分寺町新居字本村 3 0 1 番 1

地 目 宅地

地 積 3 6 1 6 . 3 6 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 1 1 2 5 4 3 7 分の 6 2 7 0



令和8年(ケ)第17号
令和8年3月25日受理
令和8年4月15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 高松市国分寺町新居字本村 301 番地 1

建物の名称 ダイアパレス国分寺壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 国分寺町新居 301 番 1 の 47

建物の名称 507

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 60.01 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 高松市国分寺町新居字本村 301 番 1

地 目 宅地

地 積 3616.36 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 1125437 分の 6270



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高松市国分寺町新居301番地1 ダイアパレス国分寺壱番館507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（空き家） 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 5,520円 修繕積立金 9,340円 駐車料金 円 水道料金は使用量に応じて	令和8年3月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年1月分～8年3月分 計214,040円 遅延損害金 19,161円（年14%）
管理費等照会先	ダイアパレス国分寺管理組合 株式会社東急コミュニティー中四国支店四国営業所	
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 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 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、「☒」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)	1 私は、本件物件の所有者です。現在、本件物件にはだれも住んでいません。本件物件の鍵は私が持っていますので、お貸しできます。 2 本件物件は、平成6年に購入し、一時家族や親類が住んでいましたが、令和元年ころから令和7年まで賃貸していました。室内の荷物は、私の家族等の物で、賃借人がいる間も、そのままの状態で借りてもらっていました。したがって、残置物は全て私の物ということになると思います。 3 本件物件の風呂の設備として「温泉お風呂」というものがあるようですが、私は詳しく承知していません。
■ ダイアパレス国分寺管理人	1 私は、ダイアパレス国分寺の管理人です。 2 駐車場についてですが、マンション敷地内に、第1駐車場として屋内外のものがあり、その他、敷地外に4箇所、第2から第5の駐車場があります。駐車場料金は、月額4,000円から8,000円です。駐車位置は一度決めたら変更はなく、第1駐車場に空きが出たときに、希望者により抽選しています。現在、敷地外の駐車場であれば相当数空きがあります。また、バイクや自転車の駐輪場も有料で、バイクは排気量によって、1台年500円から1,000円、自転車は、駐車位置によって、年100円から300円となっています。 3 マンション1階に、ゲストルームがあり、一泊3,000円で利用できます。

(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



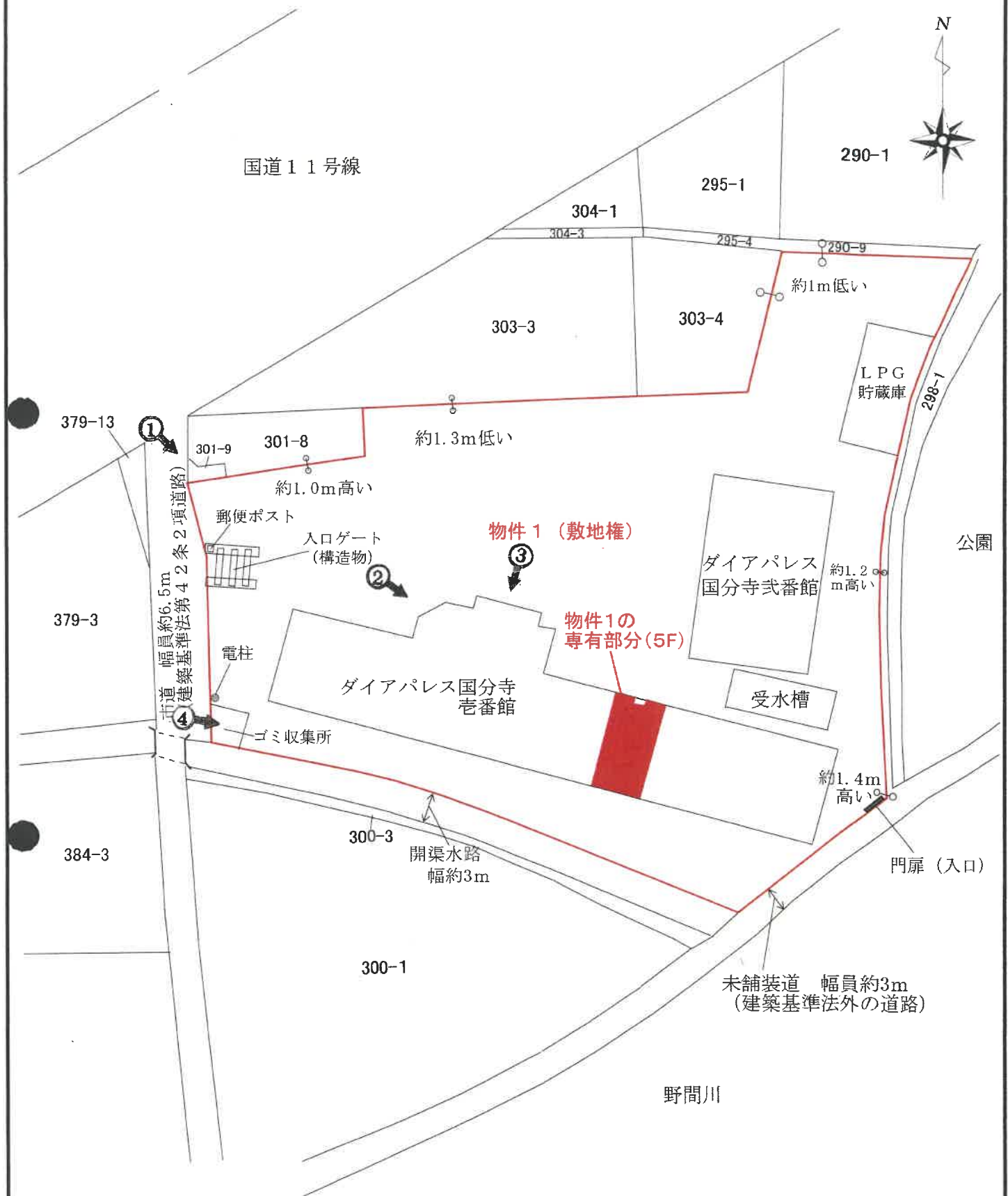
- 1 本件物件1 符号1 の土地は、非線引都市計画区域内に存在し、西側を幅員約6. 5 mの舗装市道（建築基準法4 2条2 項道路）に、南東側を幅員約3 mの未舗装道（建築基準法外の道路）にそれぞれ接道している。
- 2 本件物件1 符号1 の土地の範囲は現況上明らかである。1 4条1 項地図及び地積測量図が存在する。なお、高松市役所都市整備局建築指導課によると、本件マンションは、建物が建築された当時と現況時点での都市計画の内容が異なり、建築当時と比べ容積率が減少していることから建物再築等の場合は現在と同規模の建物を建築できない既存不適格建築物の可能性がある。
- 3 本件マンション（5 0 7 号室）は、経年（築後約3 2年経過）劣化が認められる。関係人の陳述等にあるとおり、現在は空き家の状態であるが、室内には動産類が残置されており、全てBの所有物であると思われる。廊下と部屋の床との間や和室とダイニングリビングの床との間には、それぞれ段差があり、廊下からダイニングリビングの床にかけては、スロープが設置されていた。台所に設置された両面ハッチ（木製）下部には、損傷箇所が見受けられた。各室やトイレのドアが経年のためか反りがあり、閉まりにくいところもあった。脱衣室の壁には、「温泉お風呂」の温度設定板があり、洗濯パン横には、その設備が設置されているようであるが、稼働するかどうかは不明である。
- 4 管理会社によると、本件マンションには、エレベータが2 基設置されている（壱番館、弐番館それぞれ1 基）。駐車場は、マンション敷地内に、第1 駐車場として屋内外のもの、敷地外に4 箇所、第2 から第5 駐車場がある。駐車位置は一度決めたら変更はなく、第1 駐車場に空きが出たときに、希望者により抽選があるとのことである。現在、敷地外の駐車場には相当数の空きがある。また、バイクや自転車の駐輪場も有料である。なお、本件マンションは、ペット飼育は禁止されている。大規模修繕については、検討中とのことであった。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月27日(金) 11:50-12:00	物件所在地	物件確認、写真撮影、管理会社調査
令和8年3月30日(月)	当庁	株式会社東急コミュニティーに照会書送信(ファクシミリ)
令和8年4月1日(水) 9:00-9:10	高松法務局	周辺土地等調査
令和8年4月1日(水) 11:40-11:55	B 宅	B から聴取
令和8年4月3日(金) 13:45-13:55	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8年4月3日(金) 14:00-14:20	高松市役所	公法上の規制等調査
令和8年4月7日(火) 14:00-15:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、管理人から聴取
令和8年4月7日(火) 15:20-15:25	B 宅	B から聴取
(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。 ☒ 令和8年4月7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、Bから借りた鍵を使用して解錠して室内に立ち入った。 ☐ 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（概略）



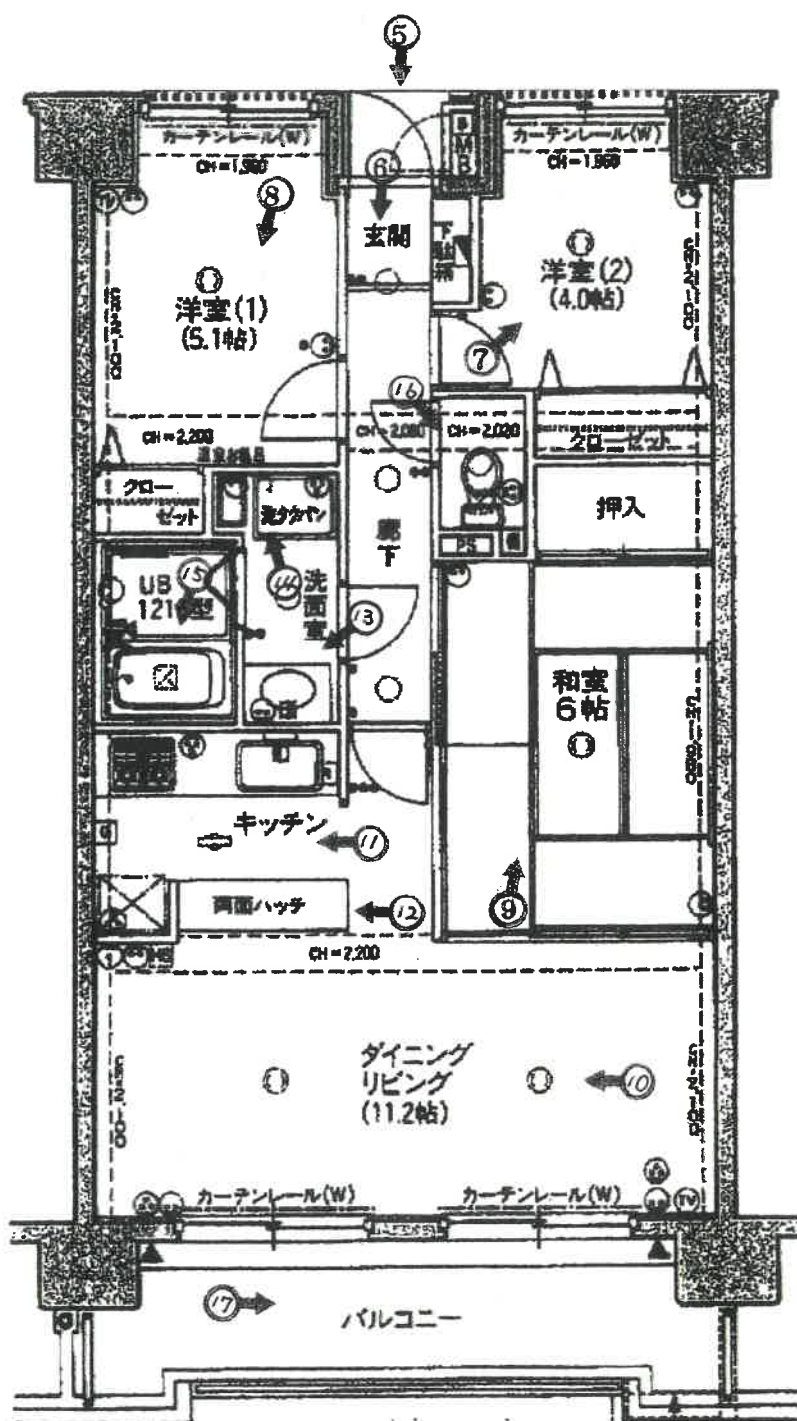
(縮尺=1:500)

写真撮影位置・方向

(6 枚目)



建物間取図（概略）



(注) 分譲時のパンフレットの図面である。
概ね一致を確認したが詳細については相違する可能性がある。

(縮尺≒1:68)

←○ 写真撮影位置・方向

1



本件マンションの外観

2



本件マンションの入口付近の状況

3



集合郵便受けの状況

4



ゴミ収集所の状況

5



本件物件玄関付近の状況

6



玄関内の状況

(10 枚目)

7



北東側洋室の状況

8



北西側洋室の状況

9



和室の状況

10



ダイニング・リビングの状況

(12 枚目)

11



台所の状況

12



台所両面ハッチの損傷状況

(13 枚目)

13



洗面所の状況

14



洗濯パンの状況

(14 枚目)

15



浴室の状況

16



トイレの状況

(15 枚目)



バルコニーの状況

令和8年 (ケ) 第 17 号
令和8年4月 7日 現地調査
令和8年4月10日 評 価

高松地方裁判所御中

8.4.15

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3,910,000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 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 【敷地権の目的たる 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	高松市国分寺町新居字本村 301番地1 ダイアパレス国分寺壱番館 国分寺町新居301番1の47 507 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 60.01㎡ 1 高松市国分寺町新居字本村 301番1 宅地 3616.36㎡ 1 所有権 1125437分の6270	同 左
番号	特 記 事 項		
	なし		

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	J R 予讃線「端岡」駅の南東方約400m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象土地は、国道11号と野間川に挟まれた市道沿線の住宅地域に所在する。国道11号へは至近に位置するが周辺は駐車場や農地も見られ、河川により地域的な広がり分断されていることから住宅地域としての熟成度は高いとは言えない。	
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	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% 指定無し 特別用途地区
画 地 条 件	地積：登記地積 3616.36㎡ 形状：間口約28m、奥行約70mのやや不整形地 敷地権割合：1125437分の6270 接道状況：二法路地。西側市道と等高に接道する。 南東側の道より約1.4m高く接道する。	
接面道路の状況	西 側：現況幅員約6.5m舗装市道「新居本村1号線」 建築基準法第42条2項道路である。 南東側：現況幅員約3m未舗装道 建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	- 対象物件を含む一棟の建物（マンション）及び別棟の建物（マンション）の敷地並びに当該マンション入居者の駐車場等として利用されている。 - 西側は道路を挟んで駐車場、南側は開渠水路を挟んで駐車場、東側は公園、北側は店舗である。	
供給処理施設	上 水 道：有 ガス配管：無 下 水 道：有	
特 記 事 項	- 埋蔵文化財の有無：高松市創造都市推進局文化財課によれば、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。 - 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	ダイアパレス国分寺壱番館
建物の用途	住宅（壱番館、貳番館を合計した総戸数177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6年8月20日新築 経過年数：32年 経済的残存耐用年数：8年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造15階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル張り その他：－
設備等	オートロック、エレベーター（1基）、電気設備、給排水衛生設備（受水槽等）、LPG貯蔵庫、避雷設備、共同受信設備、集合郵便受、集会場、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（ダイアパレス国分寺管理組合） 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中四国支店四国営業所 管理形態：管理人 有、管理事務室 有、 日勤（8:30～17:00）
管理の状況	普通
特記事項	・修繕積立金の合計額：224,480,634円 （令和7年9月30日現在） ・駐車場：マンション敷地内に第1駐車場、敷地外に第2から第5駐車場がある。駐車位置は一度決まれば変更は無いが、第1駐車場については空きが出た場合は抽選があるとのことである。駐車場料金は月額4,000円から8,000円。 （その他、詳細は「現況調査報告書」を参照されたい） ・大規模修繕の予定：現在検討中とのことである。 ・ペット飼育：小鳥及び観賞用魚類以外の動物は飼育禁止である。 ・既存不適格建築物の可能性： 本件一棟の建物が建築された当時と評価時点での都市計画の内容が異なり、建築当時と比べ容積率が減少していることから建物再築等の場合は現在と同規模の建物を建築できない可能性がある。 （高松市役所都市整備局建築指導課調べ） ・その他：1階にゲストルームがあり、一泊3,000円で利用可能。

(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	5階(507号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	60.01㎡(登記面積)
間 取 り	3LDK
仕 様	天 井：クロス、敷目張り 床：カーペット、畳、フローリング等 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：「温泉お風呂」(下記「特記事項」参照)
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費：5,520円(月額) 修繕積立金：9,340円(月額) 水道使用料金：使用量に応じて 滞 納 額：有 214,040円 (期間：令和7年1月分～令和8年3月分) 遅延損害金：19,161円 上記の金額は令和8年3月30日現在のものである。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本物件所有者が空家の状態で占有している。 (詳細は「現況調査報告書」を参照。)
特 記 事 項	■全体的に経年劣化(築後約32年経過)が見受けられる。 その他、特記すべき事項は以下の通りである。 ・廊下が各部屋よりも13cm程度高くなっており、リビングダイニングへの床にかけては木製のスロープが設置されている。 ・台所に設置された両面ハッチ下部が穴(破損)が見られた。 ・各室やトイレのドアに反りがあり、閉まりにくい等の不具合がある。脱衣室の洗濯パン横に「温泉お風呂」と銘板に記された設備がある。風呂水を循環ろ過し保温する設備のようであるが詳細は不明であり、正常に稼働するかどうか不明である。 ■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。

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
332,000	60.01	0.23	4,582,000

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32年、経済的残存耐用年数8年、残価率5%とした定額法と観察減価法（保守管理の状態 -3%）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現 価 率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{8}{32 + 8} \right] \times (1 - 0.03) \div 0.23$$

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
30,600	1.00	3616.36	1.00	6270/1125437	617,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

県地価調査基準地 高松（県）－15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,700 \text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 30,600 \text{円}/\text{㎡}$

- ・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：ほぼ標準的な画地である。
- ・地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：二法路地 ±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定した。

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
4,582,000	617,000	1.01	5,251,000

ウ 個別格差 : 階層補正 (1.01) × 位置補正 (1.00) × その他補正 (1.00) = 1.01
 [5階]… +1% [中部屋]… ±0% [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
5,251,000	1.0	1.00	0.8	0.93	3,910,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：なし

※ 既存不適格建築物の可能性については、本件土地の立地条件等から戸建住宅としての需要が強く、仮にマンションが再築される場合でも現マンションと同規模の需要は見込めないと判断し、市場性修正は不要と判断した。

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）－15〕

所 在：高松市国分寺町新居字本村570番4
価 格：33,700円/㎡
位 置：JR予讃線「端岡」駅の南西方約160m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：326㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東側6.5mの市道に接面
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第一種住居地域
（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交通至便な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1

土地全体	44,882,643円（持分割合 6270/1125437）
建 物	3,593,133円

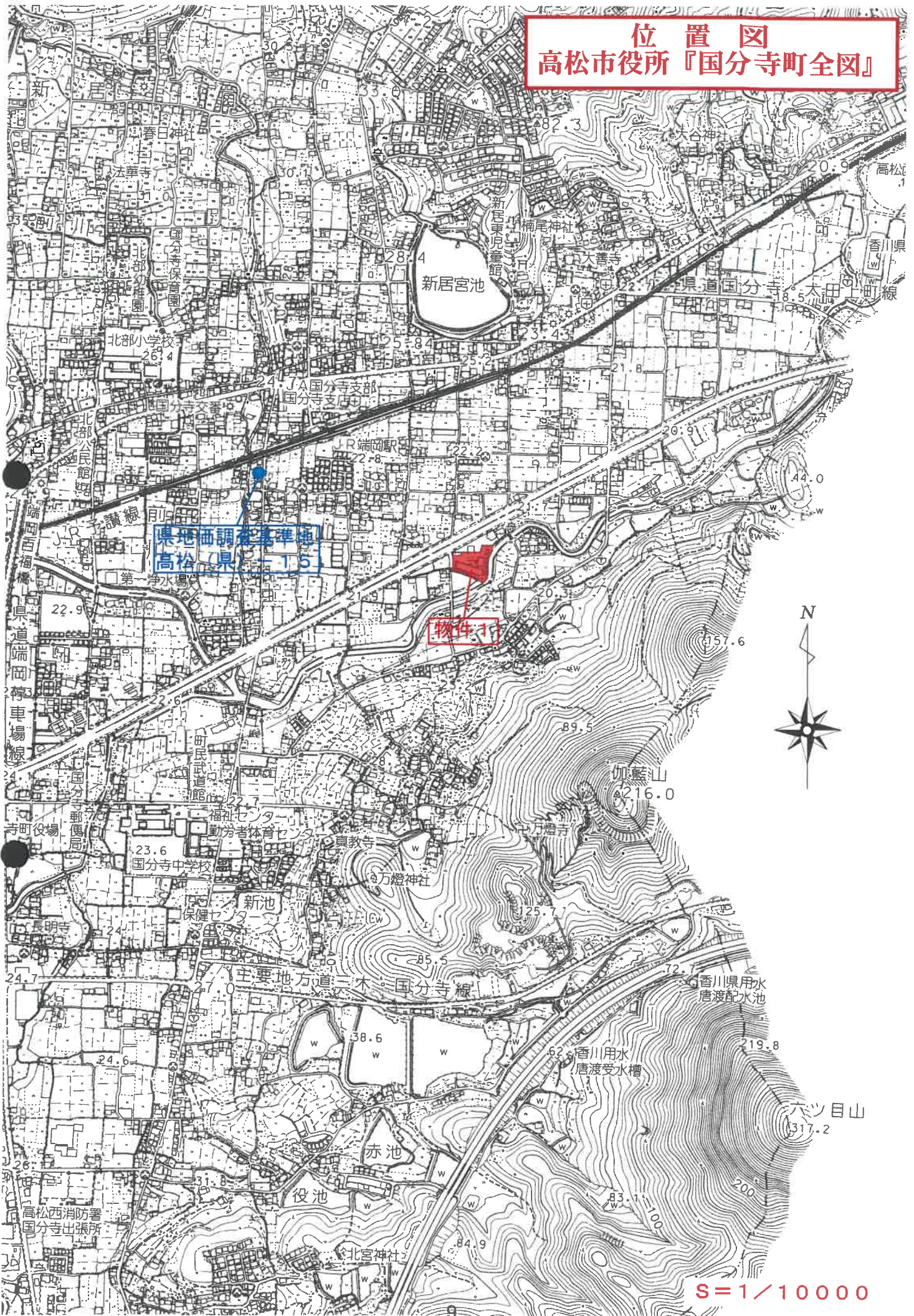
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

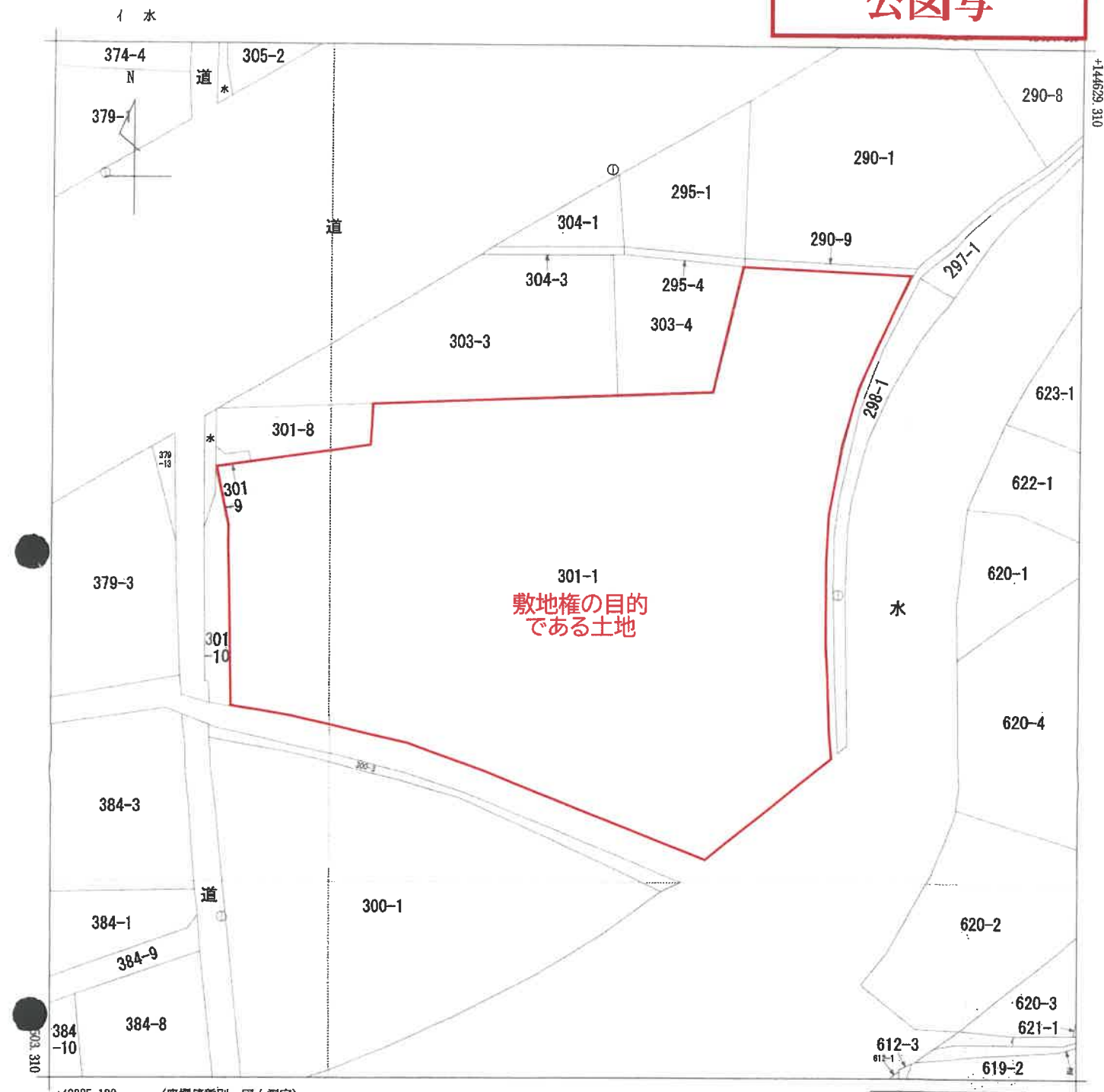
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図
高松市役所『国分寺町全図』



公図写



地番区域見出
国分寺町新居

請求部	所在	高松市国分寺町新居字本村					地番	301番1		
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(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和60年12月				備付年月日(原図)	昭和62年8月1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8年2月4日
東京法務局中野出張所
登記官

A3版をA4版に縮小

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8年2月4日 東京法務局中野出張所

登記官

043740

三斜求積計算

地番 符号	(a) 301-8 底辺	高さ	積
イ	3.08	0.80	2.464000
ロ	4.72	1.81	8.543200
ハ	6.76	1.88	12.776400
ニ	15.04	1.48	22.409600
ホ	19.59	4.34	85.020800
ヘ	19.59	5.06	99.125400
	合計		230.323200
	面積		115.16100
	地積		115.18 m ²

地番 符号	(b) 301-9 底辺	高さ	積
イ	2.89	1.35	3.631500
ロ	2.20	0.05	0.110000
ハ	4.78	0.88	4.206400
ニ	4.78	1.40	6.692000
	合計		14.642900
	面積		7.321450
	地積		7.32 m ²

地番 符号	(c) 301-10 底辺	高さ	積
イ	7.87	0.72	5.666400
ロ	5.29	2.40	12.696000
ハ	7.12	3.03	21.573600
ニ	18.28	2.08	38.022400
ホ	18.28	0.25	4.570000
ヘ	20.88	0.39	8.143200
ト	21.28	2.96	62.988800
	合計		153.860400
	面積		76.830200
	地積		76.83 m ²

残地計算

(イ) 301-1
3815.68 - 115.1616 - 7.32145 - 76.8302 = 3616.36675
面積 3616.36 m²

新地積測量図

地番 301-1-1
土地の所在 高松市国分寺町新居字本村

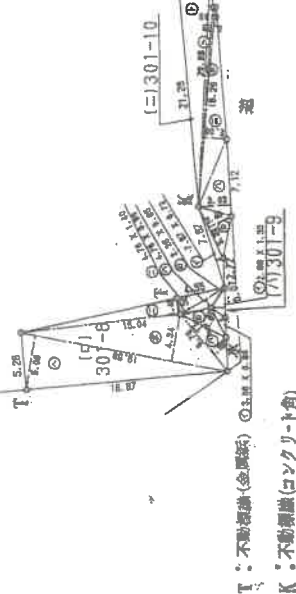
(図紙八号)



本郷川

(イ) 301-1

303-3



T: 不動産課(金庫跡) ⑤主計課
K: 不動産課(コンクリート角)

作製者

3日作製

申請人

縮尺 1/500

(香川県土地家屋調査士会館用紙)

昭和6年8月23日登記

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)

219648 各階平面図

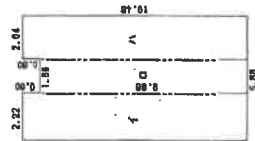
各階物置區

房屋番号 新居 301-1-47

高松市国分寺町 岐阜県国分寺町新居字本村 301-1	建物の所在
-------------------------------	-------

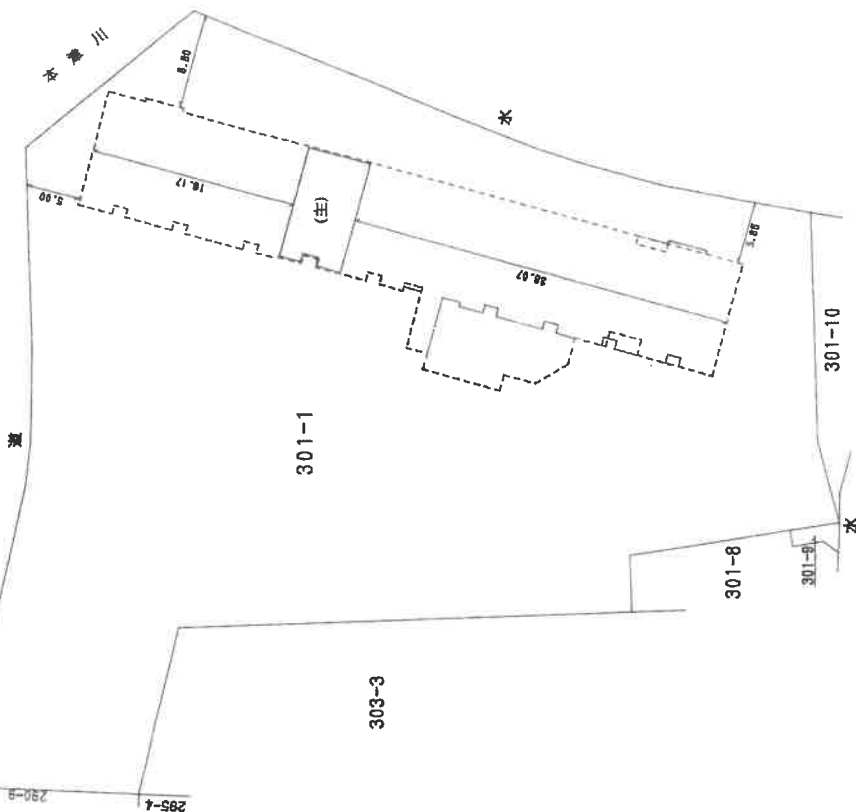
(附錄八号—四·五)

(建築物の存する部分 五階)



位
無
常

1	10.46	X	2.22	=	23.2212
0	9.68	X	1.80	=	15.4560
1	10.46	X	2.04	=	21.3384
合計					60.0156
兩重積					80.01



作者

(附)

縮尺 $1/250$

申請人

縮尺

1/500

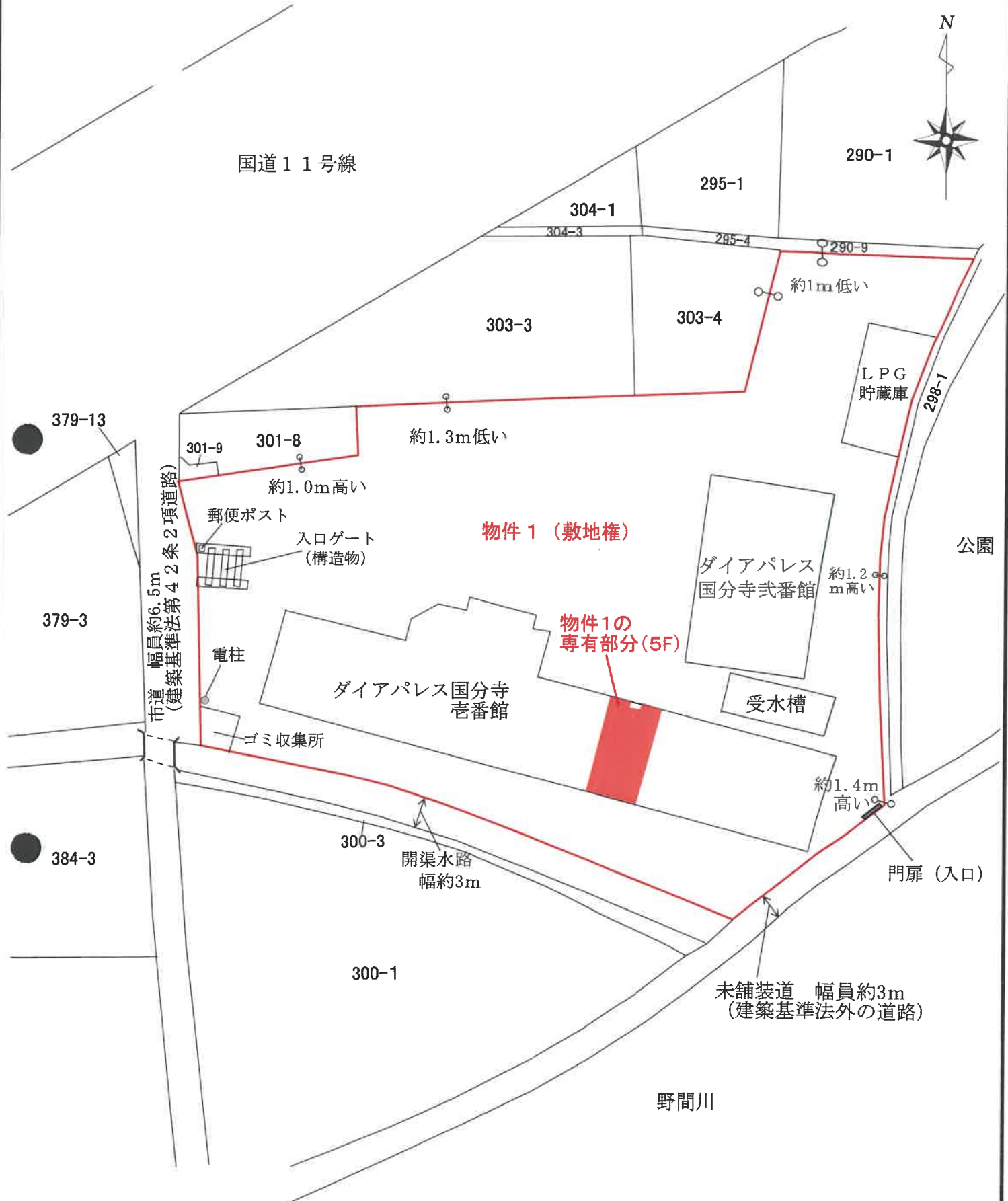
(香川県土地家屋調査士会用紙)

平成 6 年 8 月 30 日

建物図面写 各界平面図写

A3版をA4版に縮小

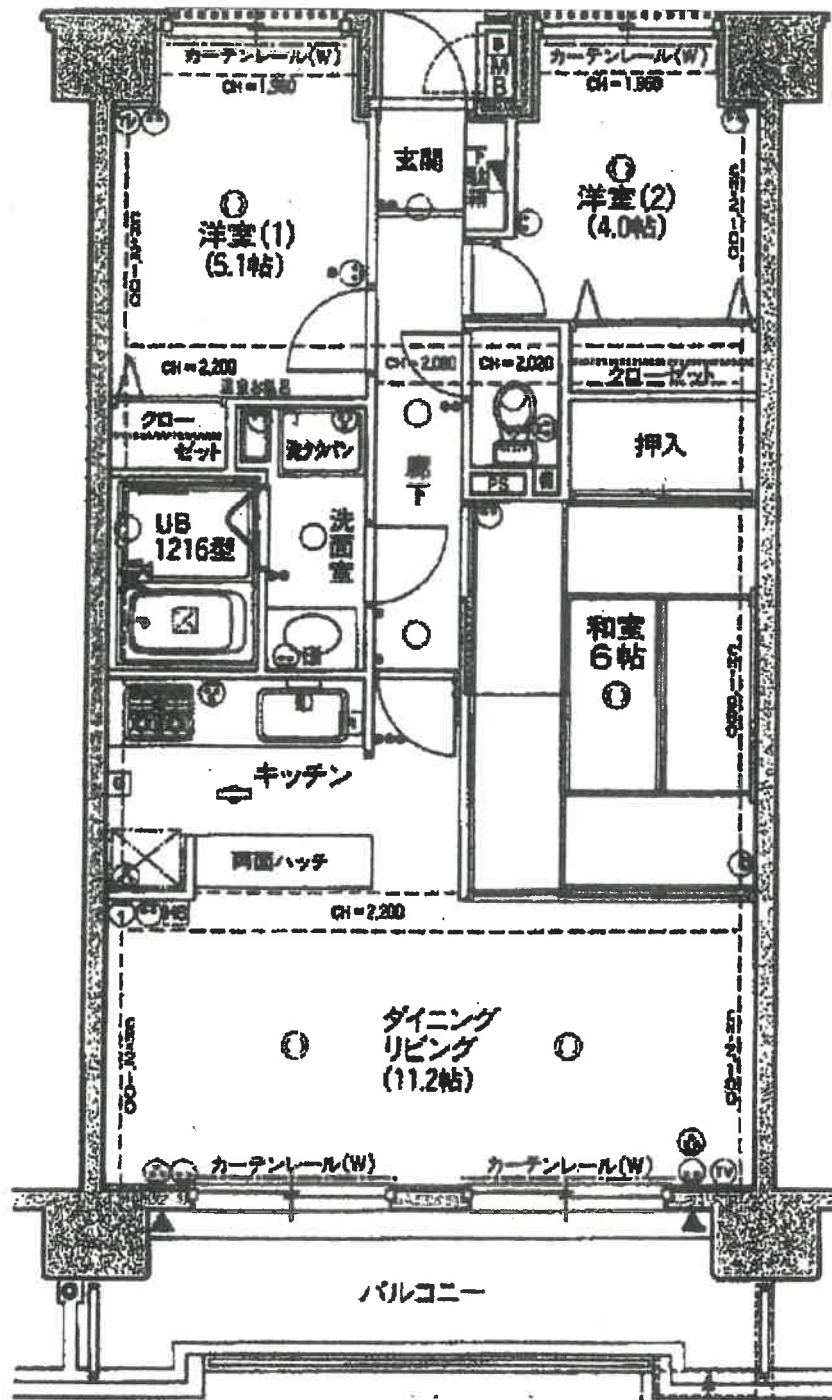
土地建物位置関係図（概略）



(縮尺=1:500)



建物間取図（概略）



（注）分譲時のパンフレットの図面である。
概ね一致を確認したが詳細については相違する可能性がある。

（縮尺≒1:68）