

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 松 岡 真 由

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	日 時 令和 8年 9月 2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 9月16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 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	14,430,000 11,544,000		2,886,000	124,145	0
備考					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市丸亀町1番地1、1番地2、1番地3、1番地4、1番地5、1番地6、1番地7、1番地8、1番地9、1番地10、1番地11

建物の名称 高松丸亀町老番街西館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸亀町1番1の36

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 71.54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 高松市丸亀町1番1

地 目 宅地

地 積 344.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 高松市丸亀町1番2

地 目 宅地

地 積 165.99平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 高松市丸亀町1番3

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 201.71平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 高松市丸亀町1番4

地 目 宅地

地 積 73.08平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 高松市丸亀町1番5

地 目 宅地

地 積 182.83平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 高松市丸亀町1番6

地 目 宅地

地 積 100.42平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 高松市丸亀町1番7

地 目 宅地

地 積 204.26平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 高松市丸亀町1番8

地 目 宅地

地 積 136.83平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 9

所在及び地番 高松市丸亀町1番9

地 目 宅地

地 積 59.69平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 高松市丸亀町1番10

地 目 宅地

地 積 49.64平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 高松市丸亀町15番1

地 目 宅地

地 積 4.56平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 高松市丸亀町15番2

地 目 宅地

地 積 16.52平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 高松市丸亀町15番3

地 目 宅地

地 積 11.34平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 高松市丸亀町15番4

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 11.42平方メートル

土地の符号 15

所在及び地番 高松市丸亀町15番5

地 目 宅地

地 積 21.49平方メートル

土地の符号 16

所在及び地番 高松市丸亀町15番6

地 目 宅地

地 積 360.54平方メートル

土地の符号 17

所在及び地番 高松市丸亀町15番8

地 目 宅地

地 積 14.42平方メートル

土地の符号 18

所在及び地番 高松市丸亀町15番9

地 目 宅地

地 積 47.40平方メートル

土地の符号 19

所在及び地番 高松市丸亀町15番10

地 目 宅地

地 積 114.90平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 20

所在及び地番 高松市片原町10番1

地 目 宅地

地 積 65.91平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 高松市片原町10番2

地 目 宅地

地 積 75.95平方メートル

土地の符号 22

所在及び地番 高松市片原町10番3

地 目 宅地

地 積 352.67平方メートル

土地の符号 23

所在及び地番 高松市片原町10番5

地 目 宅地

地 積 116.28平方メートル

土地の符号 24

所在及び地番 高松市片原町10番6

地 目 宅地

地 積 112.40平方メートル

土地の符号 25

所在及び地番 高松市片原町10番7

物件目録

地 目 宅地

地 積 97.80平方メートル

土地の符号 26

所在及び地番 高松市片原町10番22

地 目 宅地

地 積 119.53平方メートル

土地の符号 27

所在及び地番 高松市丸亀町1番11

地 目 宅地

地 積 104.77平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14・15・16・17・18・19・
20・21・22・23・24・25・26

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 3800536分の22860

土地の符号 27

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 3800536分の22860

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 6 日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 松 岡 真 由

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】

B が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 高松市丸亀町1番地1、1番地2、1番地3、1番地4、1番地5、1番地6、1番地7、1番地8、1番地9、1番地10、1番地11

建物の名称 高松丸亀町壱番街西館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸亀町1番1の36

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 71.54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 高松市丸亀町1番1

地 目 宅地

地 積 344.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 高松市丸亀町1番2

地 目 宅地

地 積 165.99平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 高松市丸亀町1番3

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 201.71平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 高松市丸亀町1番4

地 目 宅地

地 積 73.08平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 高松市丸亀町1番5

地 目 宅地

地 積 182.83平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 高松市丸亀町1番6

地 目 宅地

地 積 100.42平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 高松市丸亀町1番7

地 目 宅地

地 積 204.26平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 高松市丸亀町1番8

地 目 宅地

地 積 136.83平方メートル

物 件 目 録

土地の符号	9
所在及び地番	高松市丸亀町 1 番 9
地 目	宅地
地 積	59.69 平方メートル
土地の符号	10
所在及び地番	高松市丸亀町 1 番 10
地 目	宅地
地 積	49.64 平方メートル
土地の符号	11
所在及び地番	高松市丸亀町 15 番 1
地 目	宅地
地 積	4.56 平方メートル
土地の符号	12
所在及び地番	高松市丸亀町 15 番 2
地 目	宅地
地 積	16.52 平方メートル
土地の符号	13
所在及び地番	高松市丸亀町 15 番 3
地 目	宅地
地 積	11.34 平方メートル
土地の符号	14
所在及び地番	高松市丸亀町 15 番 4

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 11.42 平方メートル

土地の符号 15

所在及び地番 高松市丸亀町15番5

地 目 宅地

地 積 21.49 平方メートル

土地の符号 16

所在及び地番 高松市丸亀町15番6

地 目 宅地

地 積 360.54 平方メートル

土地の符号 17

所在及び地番 高松市丸亀町15番8

地 目 宅地

地 積 14.42 平方メートル

土地の符号 18

所在及び地番 高松市丸亀町15番9

地 目 宅地

地 積 47.40 平方メートル

土地の符号 19

所在及び地番 高松市丸亀町15番10

地 目 宅地

地 積 114.90 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 20

所在及び地番 高松市片原町10番1

地 目 宅地

地 積 65.91平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 高松市片原町10番2

地 目 宅地

地 積 75.95平方メートル

土地の符号 22

所在及び地番 高松市片原町10番3

地 目 宅地

地 積 352.67平方メートル

土地の符号 23

所在及び地番 高松市片原町10番5

地 目 宅地

地 積 116.28平方メートル

土地の符号 24

所在及び地番 高松市片原町10番6

地 目 宅地

地 積 112.40平方メートル

土地の符号 25

所在及び地番 高松市片原町10番7

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 97.80平方メートル

土地の符号 26

所在及び地番 高松市片原町10番22

地 目 宅地

地 積 119.53平方メートル

土地の符号 27

所在及び地番 高松市丸亀町1番11

地 目 宅地

地 積 104.77平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14・15・16・17・18・19・
20・21・22・23・24・25・26

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 3800536分の22860

土地の符号 27

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 3800536分の22860

令和7年(ケ)第97号
令和8年1月26日受理
令和8年2月16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 高松市丸亀町1番地1、1番地2、1番地3、1番地
4、1番地5、1番地6、1番地7、1番地8、1番
地9、1番地10、1番地11

建物の名称 高松丸亀町老番街西館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸亀町1番1の36

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 71.54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 高松市丸亀町1番1

地 目 宅地

地 積 344.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 高松市丸亀町1番2

地 目 宅地

地 積 165.99平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 高松市丸亀町1番3

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 201.71平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 高松市丸亀町1番4

地 目 宅地

地 積 73.08平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 高松市丸亀町1番5

地 目 宅地

地 積 182.83平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 高松市丸亀町1番6

地 目 宅地

地 積 100.42平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 高松市丸亀町1番7

地 目 宅地

地 積 204.26平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 高松市丸亀町1番8

地 目 宅地

地 積 136.83平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 9

所在及び地番 高松市丸亀町1番9

地 目 宅地

地 積 59.69平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 高松市丸亀町1番10

地 目 宅地

地 積 49.64平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 高松市丸亀町15番1

地 目 宅地

地 積 4.56平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 高松市丸亀町15番2

地 目 宅地

地 積 16.52平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 高松市丸亀町15番3

地 目 宅地

地 積 11.34平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 高松市丸亀町15番4

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 11.42 平方メートル

土地の符号 15

所在及び地番 高松市丸亀町15番5

地 目 宅地

地 積 21.49 平方メートル

土地の符号 16

所在及び地番 高松市丸亀町15番6

地 目 宅地

地 積 360.54 平方メートル

土地の符号 17

所在及び地番 高松市丸亀町15番8

地 目 宅地

地 積 14.42 平方メートル

土地の符号 18

所在及び地番 高松市丸亀町15番9

地 目 宅地

地 積 47.40 平方メートル

土地の符号 19

所在及び地番 高松市丸亀町15番10

地 目 宅地

地 積 114.90 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 20

所在及び地番 高松市片原町10番1

地 目 宅地

地 積 65.91平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 高松市片原町10番2

地 目 宅地

地 積 75.95平方メートル

土地の符号 22

所在及び地番 高松市片原町10番3

地 目 宅地

地 積 352.67平方メートル

土地の符号 23

所在及び地番 高松市片原町10番5

地 目 宅地

地 積 116.28平方メートル

土地の符号 24

所在及び地番 高松市片原町10番6

地 目 宅地

地 積 112.40平方メートル

土地の符号 25

所在及び地番 高松市片原町10番7

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 97.80平方メートル

土地の符号 26

所在及び地番 高松市片原町10番22

地 目 宅地

地 積 119.53平方メートル

土地の符号 27

所在及び地番 高松市丸亀町1番11

地 目 宅地

地 積 104.77平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14・15・16・17・18・19・
20・21・22・23・24・25・26

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 3800536分の22860

土地の符号 27

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 3800536分の22860

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高松市丸亀町1-1-803	
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 ☒ 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（団地） 4,390円 管理費（住宅） 9,300円 修繕積立金（団地） 3,300円 修繕積立金（住宅） 2,610円 地代 3,430円 CATV 880円 水道料金は使用量による	令和8年2月4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	高松丸亀町壱番街団地管理組合 日本管財株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1～27	
現況地目	☒ 宅地（符号1～27） ☐ 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 ） ☐ 地上権（符号 ） ☒ 賃借権（符号1～27） ☐ （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、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■A(債務者兼所有者代表者))の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年10月1日	
最初の	契約日	平成30年9月28日	
契約等	期間	平成30年10月1日から ■令和10年9月30日まで 10年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金80,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金80,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ A (債務者代表者) ■ B (占有者)	1 私は、本件物件の債務者兼所有者の代表者です。 2 本件物件は、現在賃貸しており、賃借人が住んでいます。賃貸借契約書や購入時の資料等がありますので、持参します。 1 私は、本件物件の賃借人です。 2 建物賃貸借契約書のとおり、2018年10月1日から10年間賃貸借契約を結び、居住しています。 3 本件物件については、2022年に大規模修繕があり、外壁や各戸の玄関塗装、バルコニーの床の張替え等がありました。 4 私の入居時に、リビング・ダイニングの南側の飛び出た柱に合わせるように扉を取り付けることにより、物入れを2つ作りました。 5 私が居住し始めて、これまで何箇所か修理したところがあります。3、4年前に給湯器が故障し、部品交換しました。また、パソコンが使えなくなり、その原因である風呂の天井裏にあるランケーブル等の制御盤の部品交換もしました。キッチンの排水パイプがひび割れし水漏れしたため、リビングのキッチン側の床が少し盛り上がっています。ときどきバルコニーに鳩が来て、フンをするので困っています。 6 管理費や積立金は、団地、住宅と別に徴収されています。4月から管理費等が5,000円程度高くなると聞いています。従前は、所有者の口座に振り込んでいましたが、昨年9月分からは、私が直接管理組合の口座に振り込んで支払っています。 7 このマンションには駐車場がありません。私は自転車しか持っていないので、マンション入口横の駐輪場（地下）に駐輪しています。駐輪代は、マンション住民はカード式で無料です。

(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1～27の土地は、非線引都市計画区域内に存在し、北側を幅員約11mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に、符号1～10及び27の土地は東側を、符号11～26の土地は西側を、それぞれ幅員約8mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に、符号1～10及び27の土地は、南側を幅員約8mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に、西側を幅員約0.9～1.6mの里道（法定外道路）に、それぞれ接道している。
- 3 本件物件1 符号1～10及び27の土地の範囲は、北東側（3町ドーム部分）、東側、西側は現況上判然としない。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（803号室）は、経年（築後約19年経過）劣化が認められるものの、維持管理状態は良好のようである。関係人の陳述等にあるとおり、**B**において、各所の不具合を修繕しており、現在不具合はないようである。給湯器は各戸別高圧力型電気温水器で、台所はIHクッキングヒーターであり、オール電化住宅である。
- 5 本件マンションには自動車の駐車場はない。駐輪場は地下にあり、マンション住民は無料のようである。ペット飼養細則によると、鑑賞用の小鳥・魚類のほか、猫、小型犬の飼養が認められているようであり、マンション入口にはペット用足洗い場も設置されている。ペットを飼養しようとする場合には、事前にペット飼養承認申請書を提出し、承認を受けなければならないことになっている。なお、**B**はペット飼養はしていない。
- 6 建物賃貸借契約では、賃貸人は建物に関する公租公課を負担し、賃借人は電気、水道、ガス等の使用料を負担するとなっている。**B**は、マンションの住宅管理費、住宅積立金、地代等合計23,910円を負担しており、管理会社によると、現在滞納はない。なお、**B**によると、昨年9月分からは、直接管理組合口座に振り込んでおり、また、管理組合総会の議決により、令和8年4月から総額で、5,000円程度値上がりすると聞いている、とのことである。
- 7 本件物件の敷地権は、存続期間が権利変換期日から62年間の定期借地権であり、借地借家法22条の特約がされている。

(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27日(火) 10:00-10:40	物件所在地	物件確認、写真撮影、管理会社調査、占有調査、管理人から聴取
令和8年1月27日(火) 11:00-11:10	当庁	A から聴取(電話)
令和8年1月27日(火)	当庁	日本管財株式会社に照会書送信(ファクシミリ)
令和8年1月29日(木) 15:00-15:10	高松法務局	周辺土地等調査
令和8年2月2日(月) 16:50-17:05	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2月4日(水) 10:55-11:10	高松市役所	公法上の規制等調査
令和8年2月6日(金) 15:00-16:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、 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。
- ☐ 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)



市道(幅員約11m、舗装、建築基準法42条1項1号)

(兵庫町商店街)

(片原町商店街)

(3町ドーム)

(ブリッジ)

(東棟)

物件1
(建物)
(8階)

(西棟)

10-4

1-1

15-7

敷地権の目的である土地
土地の符号11~26

敷地権の目的である土地
土地の符号1~10・27

市道(幅員約8m、舗装、建築基準法42条1項1号)

(丸亀町商店街)

市道(幅員約8m、舗装、建築基準法42条1項1号)

里道(幅員約0.9~1.6m、舗装、法定外道路)

※本図は、略図であり実測に基づくものではないため
現況と相違する可能性があることに留意されたい。
隣接地の地番は公図に基づいて記載している。

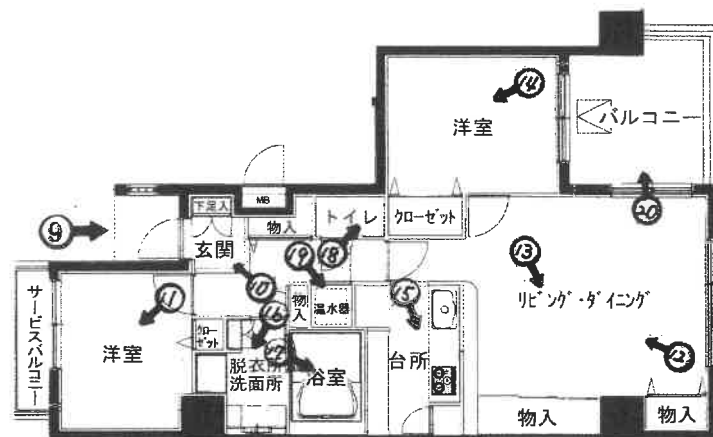
(S ≒ 1 / 600)

←○ 写真撮影位置・方向

(12枚目)

建物間取図

物件1



※パンフレット写を使用して作成したものであり、現況と異なる可能性があることに留意されたい。
また、建具・設備等の動作確認はしていない。

(S ≒ 1 / 150)



写真撮影位置・方向

(13枚目)

1



本件マンション（西棟）の外観

2

ペット用足洗い場



マンションスロープの状況

3



駐輪場出入口の状況

4



マンション住宅用ゴミ置場の状況

5



西棟建物南側の状況

6



集合インターホンの状況

7



集合郵便受け、宅配ボックスの状況

8



管理人室、エレベータの状況

9



本件物件（803号室）の玄関ドアの状況

10



玄関内の状況

（ 18 枚目）

11



西側洋室の状況

12



リビング・ダイニングの状況

13



リビング・ダイニング南側の状況

14



北東側洋室の状況

15



キッチンの状況

16



パウダールームの状況

17



バスルームの状況

18



トイレの状況

(22 枚目)

19



温水器の状況

20



バルコニーの状況

(23 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 97 号
令和 8 年 2 月 6 日 現地調査
令和 8 年 2 月 16 日 評価

高松地方裁判所 御中

8.2.16

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宮 西 弘 道

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 14,430,000 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 上	現 況
1	別添「物件目録」のとおり		同左
番号	特 記 事 項		
	—		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	琴電琴平線「片原町」駅の西方約370m（直線距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況 等	物件1の敷地権の目的である土地は2画地あり、丸亀町商店街西側に高松丸亀町壺番街西館（西棟）の敷地（西側画地）が、同商店街東側に高松丸亀町壺番街東館（東棟）の敷地（東側画地）がある。丸亀町商店街は再開発が進んでおり最も繁華性の高い商業地域である。東西両棟は再開発複合ビルであり、片原町商店街及び兵庫町商店街と交わる位置にあって県内路線価の最高価格地となっている。	
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） 商業地域 80% 500% 防火地域 都市再生特別地区（高松丸亀町商店街A街区） 駐車場整備地区、駐輪場整備地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 敷 地 権 割 合 地 勢 接 道 状 況	（西側画地）1,623.25㎡（登記） （東側画地）1,543.13㎡（登記） 合 計 3,166.38㎡（登記） （西側画地）ほぼ整形、（東側画地）不整形 （西側画地）東側間口約60m、奥行約27m （東側画地）西側間口約26m、奥行約71m 賃借権*・3800536分の22860 *一般定期借地権（存続期間：権利変換期日から62年間、特約：譲渡、転貸ができる） ほぼ平坦地 下記接面道路にほぼ等高に接面する。
接面道路の状況	（西側画地）東側：市道*（幅員約8m、舗装） 北側：市道*（幅員約11m、舗装） 南側：市道*（幅員約8m、舗装） 西側：里道*（幅員約0.9～1.6m、舗装） （東側画地）西側：市道*（幅員約8m、舗装） 北側：市道*（幅員約11m、舗装） *上記各市道は建築基準法第42条1項1号の道路に該当する。 上記里道は建築基準法上の道路に該当しない。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1の存する高松丸亀町壺番街西館（西棟）及び高松丸亀町壺番街東館（東棟）の敷地である。東西両棟は上空でブリッジで結ばれておりブリッジ北側には丸亀町壺番街前ドーム（3町ドーム）がある。東棟の南側は銀行、東側はホテルである。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 公 共 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：指定無し（高松市文化財課）。 ・有害物質使用特定施設の届出はないものの過去に当該土地一部はカメラ店等として利用されていた経緯がある。本件では現在の利用状況等より当該事項による価格形成への影響は特にないものと考えられるため、当該事項は対象不動産の価格形成要因から除外した。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 建物の概況
(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ガーデンテラス丸亀町（西棟、高松丸亀町壱番街西館の住宅部分）	
建物の用途	居宅40戸*（5～9階）のほか管理事務室等 *住宅総戸数は47戸（西棟40戸、東棟7戸） なお、1～4階（中2階含む）の施設部分には店舗等区画がある。	
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18年11月30日新築 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約21年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等 その他： 1階 1253.61㎡（店舗、管理事務室等） 2階 108.60㎡（店舗等・中2階） 3階 1123.50㎡（店舗等・2階） 4階 1185.90㎡（店舗、保育園等・3階） 5階 816.78㎡（店舗、ホール等・4階） 6階 855.33㎡（居宅8戸・5階） 7～10階 各804.87㎡（居宅各8戸・6～9階） 地下1階 632.77㎡（ポンプ室、機械式駐輪場等）	
設備等	（住宅部分） エレベーター：1基 階段：2ヶ所 駐車場：無 駐輪場：有（故障中、令和8年2月6日現在） 管理人室：有（管理事務室） トランクルーム：無 エントランス部 オートロック：有 ゴミ置場：敷地内（西側里道沿い）	
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 管理方式 管理会社 管理形態	有（高松丸亀町壱番街団地管理組合） 委託 日本管財株式会社 管理人：有 勤務形態：平日（月～金）8:00～12:00
管理の状況	普通	
特記事項	・ペットは管理規約により種類等の制限はあるが飼育できる（管理組合への飼育申請・承認を要する）。 ・修繕積立金の合計額55,884,023円（西棟・東棟の合計額、内訳：団地15,360,323円、住宅20,264,929円、施設20,258,771円、2025年12月31日現在） ・次回の大規模修繕は令和19年を予定。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	8階（803号室、登記上は9階） 主要開口部の方位：東向き
床 面 積	71.54㎡（登記数量）
間 取 り	2LDK 専用使用部分：バルコニー1ヶ所（東側）、サービスバルコニー1ヶ所（西側） （別添建物間取図参照）
仕 様	天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 給排水衛生設備 その他 （オール電化住宅）
保守管理の状態	良好 経年に伴う損耗は少ないほか、賃借人が維持修繕を行っているとのことである。（現況調査報告書参照）
管 理 費 等	管 理 費（団地）：月額 4,390円 管 理 費（住宅）：月額 9,300円 修繕積立金(団地)：月額 3,300円 修繕積立金(住宅)：月額 2,610円 地 代：月額 3,430円 C A T V：月額 880円 水 道 料 金：使用料による 滞 納 額：なし（2025年12月31日現在） （現況調査報告書参照）
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	・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、吹付アスベスト等及び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低い。 ・建具、設備等の動作確認はしていない。

第5 評価額算出の過程

建物価格に敷地権価格を加算し、さらに競売市場性修正等を施して、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
380,000	71.54	0.55	14,952,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経過年数19年、経済的残存耐用年数21年、残価率5%とした定額法と観察減価法（補正不要）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{21}{19 + 21} \right] \times (1 - 0) \div \text{観察減価} \div 0.55$$

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
491,000	1.00	3,166.38	1.00	$0.35 \times 22,860 / 3,800,536$	3,273,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高松5-26

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 463,000 \text{円/㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/98 \div 491,000 \text{円/㎡}$$

◇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：－

◇地域格差：100/98（環境条件等－2%）

イ 個別格差：1.00（（西側1623.25㎡×1.10*1＋東側1543.13㎡×0.90*2）/3166.38㎡）

*1：四方路＋10%（1.10）、*2：奥行・地形・角地－10%（0.90）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：－

オ 敷地権割合：賃借権（0.35）×登記上の敷地権割合

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
14,952,000	3,273,000	1.00	18,225,000

ウ 個別格差：1.00（補正不要）

(2) 評価額

(1) で求めた価格に、競売市場性修正等を施し、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 相当額の減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
18,225,000	1.00	1.0	0.80	0.99	14,430,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：なし

エ 競売市場性修正：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：滞納管理費等を考慮した減価。
相当額の減価

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [高松5-26]

所 在：香川県高松市丸亀町14番6外
価 格：463,000円/㎡
位 置：琴電琴平線「片原町」駅の南西方約450m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：371㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西8m市道、背面道
用 途 指 定 等：都市計画区域(非線引)
商業地域、建蔽率80%、容積率500%、防火地域
地 域 の 概 要：中小規模の再開発店舗等が建ち並ぶ中心商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 建物 8,867,549円

上記参考価格資料は、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

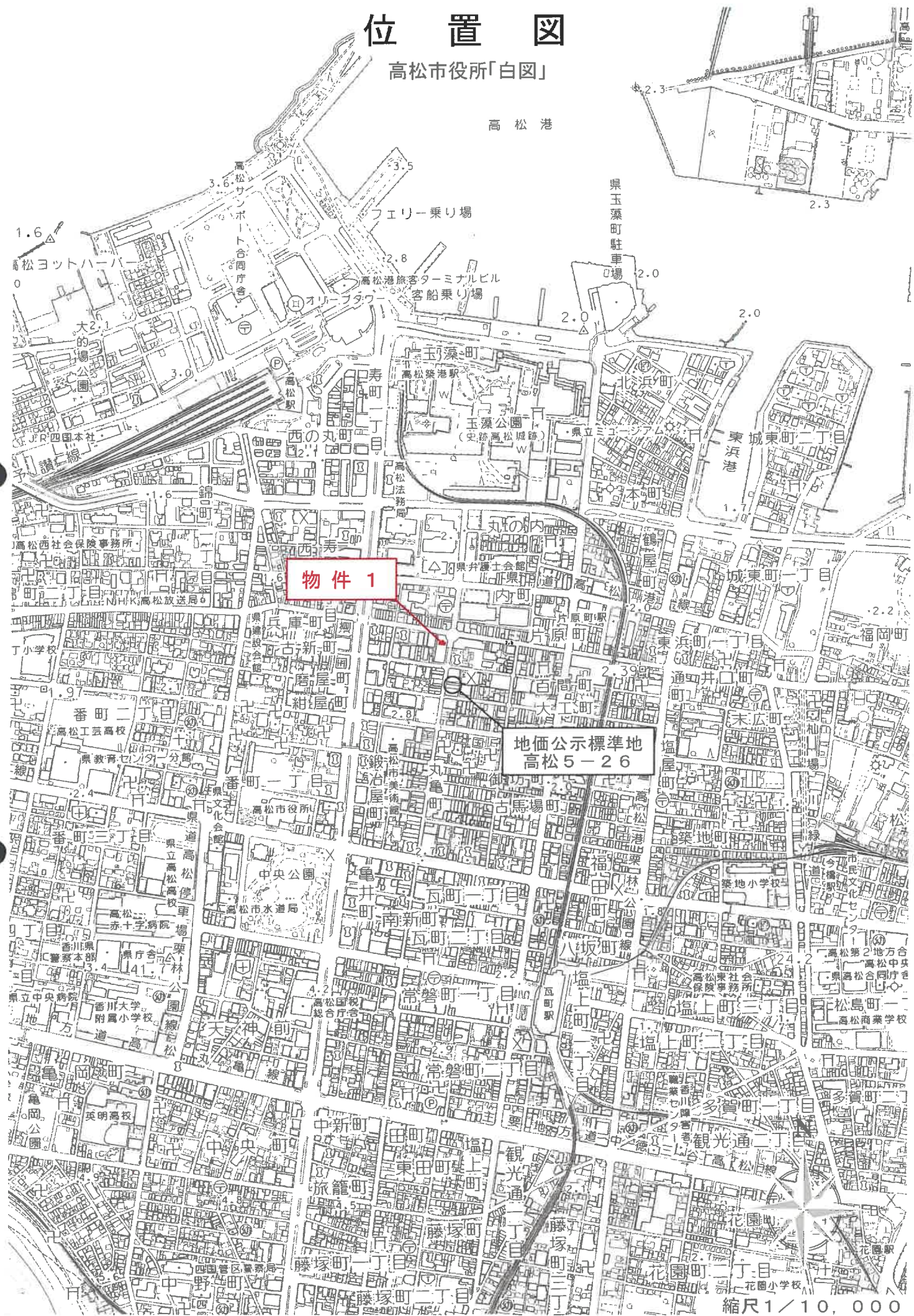
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

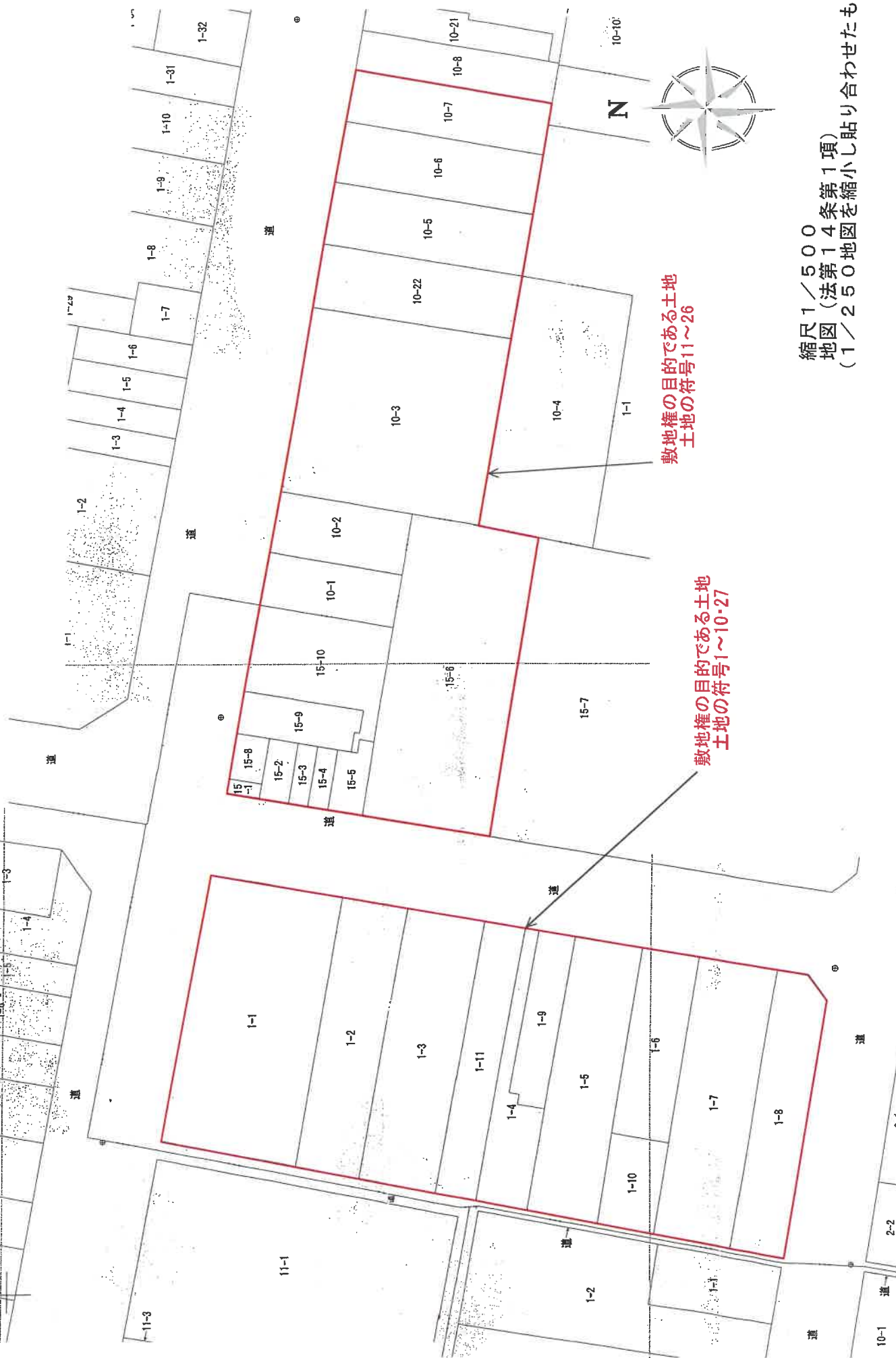
・「物件目録」

以 上

位置図

高松市役所「白図」





縮尺 1/500
地図 (法第 14 条第 1 項)
(1/250 地図を縮小し貼り合わせたもの)

面圖
面圖
物圖
階平
建各

家屋番号

建物の所在
高松市九町1番地1、1番地2、1番地3、1番地4、1番地5、1番地6、1番地7、1番地8、1番地9、1番地10
・番地11

(附錄八号—四·五)

建物の存する部分 9 階

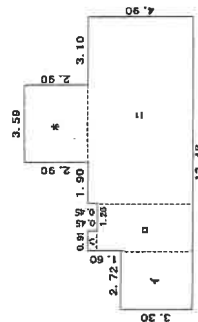
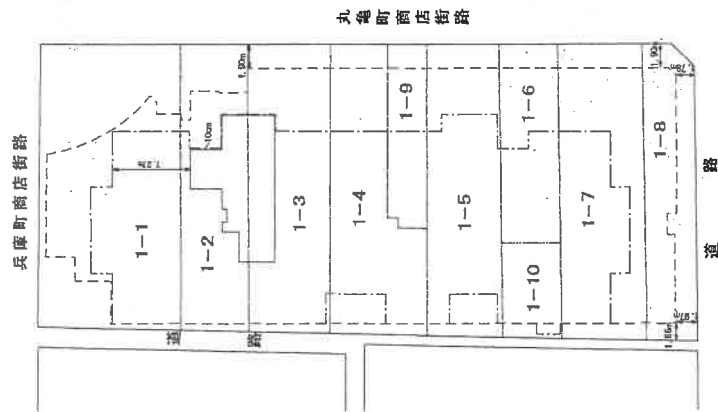


表 積 求

イ	2.72	X	3.30	=	8.9760
ロ	2.17	X	4.45	=	9.6565
ハ	0.45	X	0.91	=	0.4095
ニ	8.59	X	4.90	=	42.0910
ホ	2.90	X	3.59	=	10.4110
			計		71.5440
			底面積		71.54 ㎡

作者

士查士
士地士

3年2月11日作製)

縮尺	1/250
----	-------

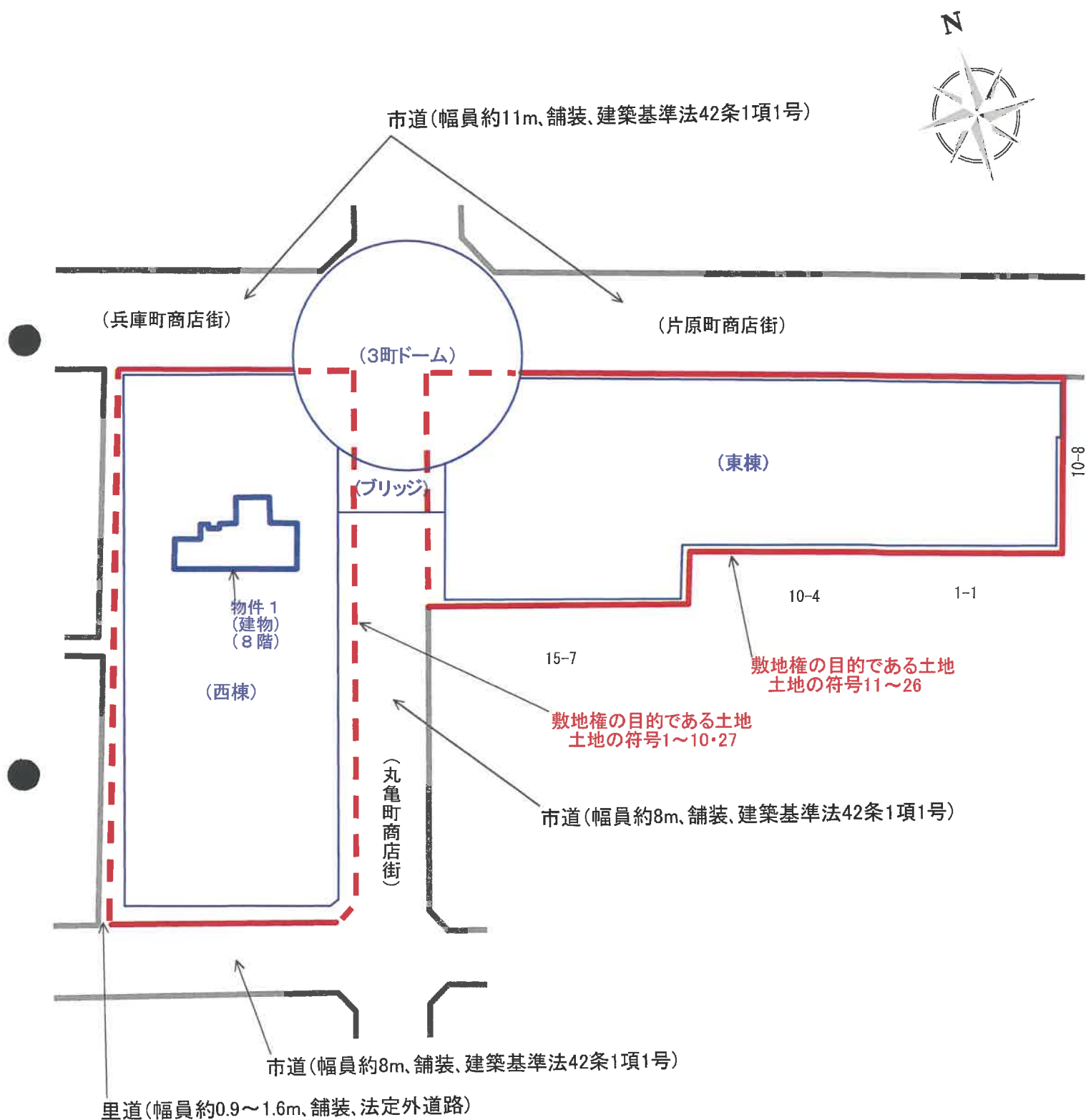
人請由

縮尺 1/500

(縮小図)

平成19年2月26日

土地建物位置関係図(略図)



※本図は、略図であり実測に基づくものではないため
現況と相違する可能性があることに留意されたい。
隣接地の地番は公図に基づいて記載している。

(S ≒ 1 / 6 0 0)

建物間取図

物件1



※パンフレット写を使用して作成したものであり、現況と異なる可能性があることに留意されたい。
また、建具・設備等の動作確認はしていない。

(S ≒ 1 / 1 5 0)

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市丸亀町1番地1、1番地2、1番地3、1番地4、1番地5、1番地6、1番地7、1番地8、1番地9、1番地10、1番地11

建物の名称 高松丸亀町壱番街西館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸亀町1番1の36

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 71.54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 高松市丸亀町1番1

地 目 宅地

地 積 344.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 高松市丸亀町1番2

地 目 宅地

地 積 165.99平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 高松市丸亀町1番3

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 201.71 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 高松市丸亀町 1 番 4

地 目 宅地

地 積 73.08 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 高松市丸亀町 1 番 5

地 目 宅地

地 積 182.83 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 高松市丸亀町 1 番 6

地 目 宅地

地 積 100.42 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 高松市丸亀町 1 番 7

地 目 宅地

地 積 204.26 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 高松市丸亀町 1 番 8

地 目 宅地

地 積 136.83 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 9

所在及び地番 高松市丸亀町1番9

地 目 宅地

地 積 59.69平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 高松市丸亀町1番10

地 目 宅地

地 積 49.64平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 高松市丸亀町15番1

地 目 宅地

地 積 4.56平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 高松市丸亀町15番2

地 目 宅地

地 積 16.52平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 高松市丸亀町15番3

地 目 宅地

地 積 11.34平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 高松市丸亀町15番4

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 11.42平方メートル

土地の符号 15

所在及び地番 高松市丸亀町15番5

地 目 宅地

地 積 21.49平方メートル

土地の符号 16

所在及び地番 高松市丸亀町15番6

地 目 宅地

地 積 360.54平方メートル

土地の符号 17

所在及び地番 高松市丸亀町15番8

地 目 宅地

地 積 14.42平方メートル

土地の符号 18

所在及び地番 高松市丸亀町15番9

地 目 宅地

地 積 47.40平方メートル

土地の符号 19

所在及び地番 高松市丸亀町15番10

地 目 宅地

地 積 114.90平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 20

所在及び地番 高松市片原町10番1

地 目 宅地

地 積 65.91平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 高松市片原町10番2

地 目 宅地

地 積 75.95平方メートル

土地の符号 22

所在及び地番 高松市片原町10番3

地 目 宅地

地 積 352.67平方メートル

土地の符号 23

所在及び地番 高松市片原町10番5

地 目 宅地

地 積 116.28平方メートル

土地の符号 24

所在及び地番 高松市片原町10番6

地 目 宅地

地 積 112.40平方メートル

土地の符号 25

所在及び地番 高松市片原町10番7

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 97.80平方メートル

土地の符号 26

所在及び地番 高松市片原町10番22

地 目 宅地

地 積 119.53平方メートル

土地の符号 27

所在及び地番 高松市丸亀町1番11

地 目 宅地

地 積 104.77平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14・15・16・17・18・19・
20・21・22・23・24・25・26

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 3800536分の22860

土地の符号 27

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 3800536分の22860