

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月 9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10月30日 午前 8時30分から 令和 8年11月 6日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月11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11月25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11月12日 午前 9時00分から 令和 8年11月18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10月 9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	5,180,000 4,144,000		1,036,000	86,300	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市高松町字齊田 2 5 5 4 番地 2 4

建物の名称 サークパス高松町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高松町 2 5 5 4 番 2 4 の 2 0 7

建物の名称 2 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 7 6 . 0 6 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 高松市高松町字齊田 2 5 5 4 番 2 4

地 目 宅地

地 積 3 2 9 7 . 6 0 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 5 3 7 6 3 5 分の 7 9 1 8



お 知 ら せ

● 本 件 の 売 却 基 準 価 額 は ， 再 売 却 に あ た っ て
民 事 執 行 規 則 3 0 条 の 3 第 1 項 に 基 づ き ， 執
行 裁 判 所 に よ っ て 当 初 の 売 却 基 準 価 額 か ら
変 更 さ れ た も の で あ る 。

● 高 松 地 方 裁 判 所 民 事 部 不 動 産 執 行 係

物 件 明 細 書

令和 8年 7月10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

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。同人は所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・敷地権に、地番2254番12、2254番25を承役地とする地役権設定登記がある。
- ・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 高松市高松町字斉田 2 5 5 4 番地 2 4

建物の名称 サークパス高松町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高松町 2 5 5 4 番 2 4 の 2 0 7

建物の名称 2 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 7 6 . 0 6 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 高松市高松町字斉田 2 5 5 4 番 2 4

地 目 宅地

地 積 3 2 9 7 . 6 0 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 5 3 7 6 3 5 分の 7 9 1 8



令和8年(ケ)第22号
令和8年4月15日受理
令和8年5月13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 高松市高松町字斉田2554番地24

建物の名称 サークパス高松町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高松町2554番24の207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 76.06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 高松市高松町字斉田2554番24

地 目 宅地

地 積 3297.60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 537635分の7918



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高松市高松町2554番地24 サークパス高松町207	
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 5,700円 修繕積立金 11,900円 駐車料金 5,000円 水道料金は使用量に応じて 令和8年4月22日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和8年3月分 計14,151円	
管理費等照会先	サーパス高松町管理組合 株式会社穴吹コミュニティ	
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、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

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) ■C(破産管財人))の陳述／■提示文書(不動産売買契約書写し)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権 (未登記)	
占有開始時期		平成29年6月1日	
最初の契約等	契約日	平成29年6月1日	
	期間	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 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

(3 枚目)

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、家族6人が居住しています。 2 本件物件は、今から8、9年くらい前に、所有者Aから私が購入したものです。売買契約書は、私は持っていませんが、AがCに提出したと聞いています。代金は、1300万円で、月々Aに対して支払って、令和7年6月か7月ころ完済しました。契約については、Cに確認してください。登記名義が変わっていないことや担保があることはAから聞いています。 3 本件物件(207号室)は、北東側に広い洋室がありますが、それを二つ仕切り、3個の部屋を作りました。ただ、空調の関係で、二つの仕切りの上部は天井との間には隙間があります。それと、南東側和室の押入の中段を取り外し、部屋のスペースを広く使えるようにしています。それ以外には、リフォームしているところはありません。少し不具合と言えば、シャワーの水圧が弱いと思いますが、それ以外には不具合はありません。 4 室内で、ネコを3匹飼育していますが、壁紙等にはひっかき傷はないと思います。
■C(破産管財人)	1 私は、Aの破産管財人です。 2 Aから、本物件をBに売却したと聞いており、「不動産売買契約書」という書面のコピーをもらっています。ただし、売買代金が全て支払われたのかについては確認はできていません。
■株式会社穴吹コミュニティ担当者	1 本件マンションは、当社が管理しています。 2 現在、駐車場には空きがなく、207号室の買受人は、Bが借りているところをそのまま借りることはできると思います。駐車場は3年に1回駐車位置の抽選があります。次回は、2028年4月1日から変更となりますので、その2月くらい前に抽選があると思います。バイク、自転車は、1台500円を初回に1回だけ支払っていただきます。台数を増やすときには、そのときに500円を支払ってもらいます。 3 滞納額の内訳ですが、管理費5,700円と修繕積立金8,451円です。修繕積立金が全額でない理由は、前月も滞納があり、入金してくれた残金を修繕積立金に充当したためです。

(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 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2、3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22mの舗装国道（建築基準法42条1項1号道路）に、西側を幅員約2m～3mの舗装市道（建築基準法外道路）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項地図が存在する。なお、本件物件1符号1の土地には、要役地役権が設定されている（承役地：（あ）高松市高松町2554番12（い）高松市高松町2554番25、目的：雨水の排水管の埋設、範囲：（あ）中央部分8.10平方メートル、（い）中央部分8.10平方メートル）。
- 4 本件物件（207号室）は、経年（築後約26年経過）劣化が認められる。北西側洋室の壁紙には、穴が見受けられた。関係人の陳述等にあるとおり、北東側洋室に二つ仕切りを入れ、3個の部屋にしている。その仕切りは空調の関係で、天井までの壁ではなく、上部は天井との間に隙間がある。また、南東側和室の押入の中段を取り外し、襖も取り外して、そのスペースを広く使えるようにしている。なお、シャワーの水圧が弱いとのことである。室内でネコを3匹飼育しているが、壁紙等にはひっかき傷は見受けられなかった。全体的にタバコ臭が感じられた。
- 5 管理会社によると、現在、駐車場には空きがないが、**B**が借りているところはそのまま借りられるようである。駐車場は3年に1回駐車位置の抽選があり、今回は、2028年4月1日から変更となるとのことである。バイク、自転車は、初回に、1台500円の支払いがある。
- 6 本件マンションは、ペット飼育は禁止されている。
- 7 所有者**A**と占有者**B**は、双方とも「本件物件は**A**から**B**に売買されており、**A**から**C**に対して不動産売買契約書のコピーが提出されている。代金は令和7年6月か7月ごろ完済した。」と主張しているが、**C**によると、完済については確認できていないとのことである。仮に、**B**の主張どおり支払いが完済していたとしても、未登記の所有権者は登記を具備した所有者である買受人に対し、自己の所有権をもって対抗することはできないものと思料する。

(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8年4月16日(木) 9:40-9:50	高松法務局	周辺土地等調査
令和8年4月20日(月) 14:45-15:05	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8年4月20日(月) 15:30-15:40	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20日(月) 15:45-16:00	高松市役所	公法上の規制等調査
令和8年4月20日(月)	当庁	株式会社穴吹コミュニティに照会書送信（ファクシミリ）
令和8年4月24日(金) 10:00-10:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、占有者 B から聴取
令和8年5月11日(月) 14:30-14:40	C 事務所	C から聴取、売買契約調査（契約書写し受領）

(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 を立ち会わせ、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

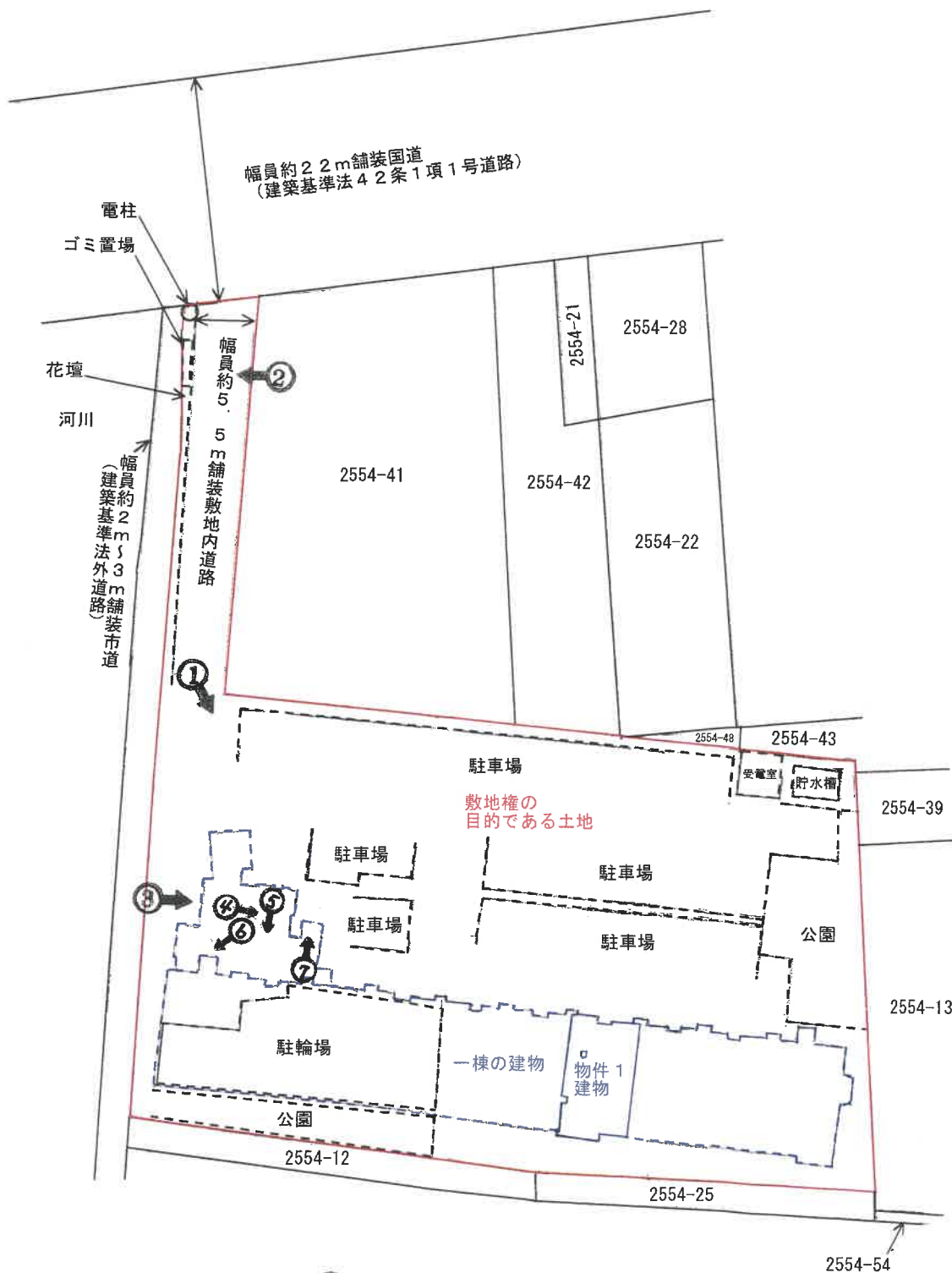
(6 枚目)

土地建物位置関係図 (概略図)

物件1の存する部分2階



S ≒ 1:600



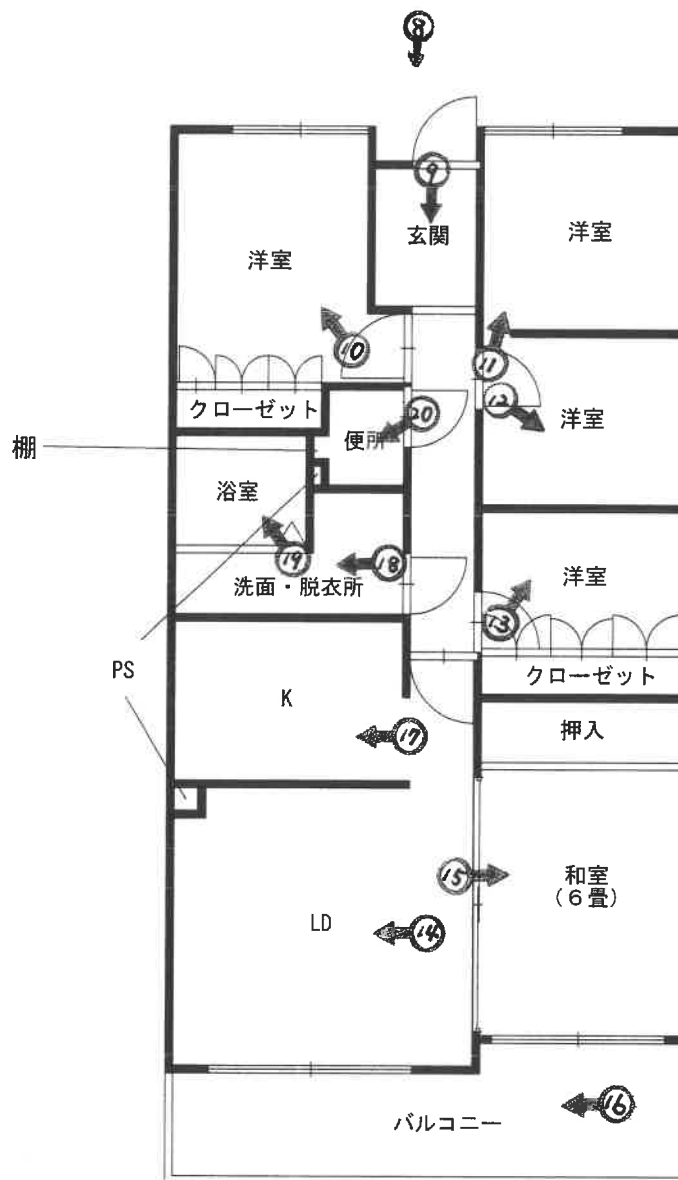
写真撮影位置・方向

※概測に基づく概略図であり、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、現況及び公図等に基づいて記載している。

(7枚目)

建物間取図 (概略図)

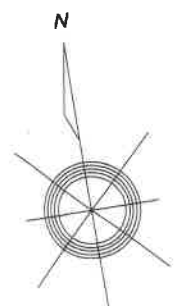
物件 1



←○ 写真撮影位置・方向

※概略図であり、現況と相違する場合がある。

(8 枚目)



1



本件マンションの外観

2



ゴミ置場の状況

3



マンション入口付近の状況

4



集合インターホンの状況

5



エントランスホールの状況

6



メールボックスの状況

7



エレベーターの状況

8



本件物件（207）の玄関付近の状況

9



玄関内の状況

10



北西側洋室の状況

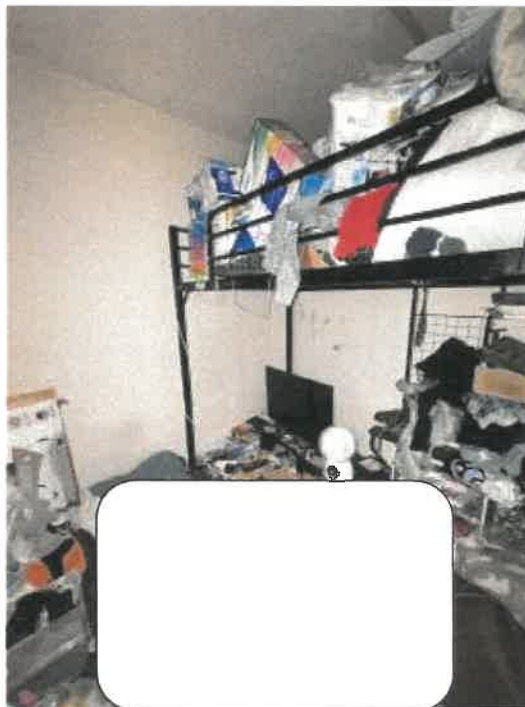
(13 枚目)

11



北東側洋室北の状況

12



北東側洋室中の状況

13



北東側洋室南の状況

14



ダイニングリビングの状況

15



和室の状況

16



バルコニーの状況

17



台所の状況

18



洗面脱衣所の状況

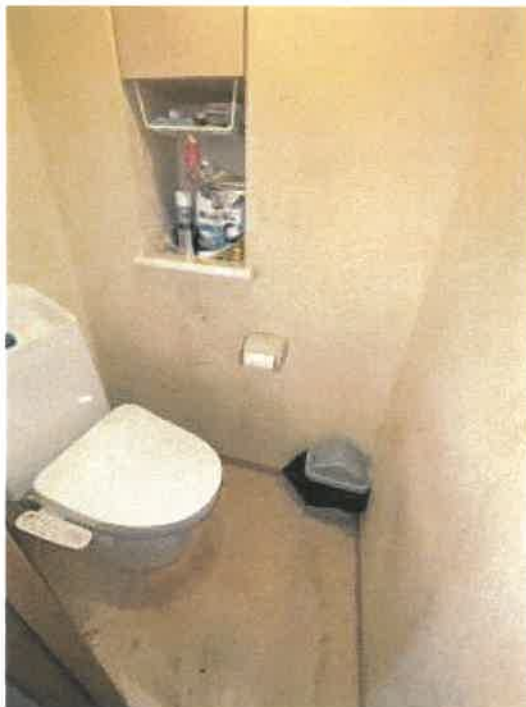
(17 枚目)

19



浴室の状況

20



トイレの状況



令和8年（ケ）第22号
令和8年4月24日現地調査
令和8年5月11日評価

高松地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
森 英起

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 7, 4 0 0, 0 0 0 円

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 高松市高松町字齊田2554番地24 建 物 の 名 称 サークパス高松町 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 高松町2554番地24の207 建 物 の 名 称 207 種 類 居 宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 2階部分 76.06㎡ (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 高松市高松町字齊田2554番地24 地 目 宅地 地 積 3,297.60㎡ (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 537635分の7918		同左
特 記 事 項			
・特になし			

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	琴電志度線「琴電屋島」駅南方約240m(直線距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	受命物件の存する近隣地域は、高松町地区の国道沿いに位置し、店舗、共同住宅等の混在する地域を形成している。利便施設との接近条件に優れた比較的人気のある地域であり、需給は堅調に推移するものと予測する。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都 市 計 画 区 域 (非線引) 近隣商業地域※(下記特記事項欄参照) 80% 200% 駐輪場整備地区 —
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 奥 行 地 勢 敷 地 権 割 合 接 面 状 況	3,297.60㎡ 不整形 北西側約5.5m(敷地内道路部分) 約79m(西側最大) 普通 537635分の7918 角地
接面道路の状況	北西側現況幅員約22m舗装国道(11号) (建築基準法第42条1項1号道路) 西側現況幅員約2m～3m舗装市道(高松町2号線) (建築基準法外道路) (高松市建築指導課調)	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	対象不動産の存するマンションの敷地として利用されている。敷地内には、駐車場、駐輪場、貯水槽、受電室、ゴミ置場等がある。隣地は、東側が店舗、西側が市道を介して河川、南側が一般住宅、北側が国道を介して店舗として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり	
特 記 事 項	・土地の範囲は、現況上明らかである。 ・近隣商業地域以外に、第二種住居地域の区域内に位置している。	

特 記 事 項	・ 入口付近に電柱が存在する。 ・ 要役地地役権が設定されている(承役地：(あ)高松市高松町2554番12(い)高松市高松町2554番25 目的：雨水の排水管の埋設 範囲：(あ)中央部分8.10平方メートル(い)中央部分8.10平方メートル)。 ・ 洪水・高潮・津波浸水想定区域に該当する(国土交通省が公開する「重ねるハザードマップ」参照)。 ・ 土壌汚染については登記等による地歴調査等によれば、その可能性は低いものと思料される。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。 ・ 埋蔵文化財の有無に関しては、高松市文化財課での調査によると、本件土地自体には包蔵地の指定はないが、範囲が広大であり、掘削等の際には包蔵状況確認のため、事前に任意で試掘調査の協力を依頼しているとのことである。
---------	--

以 下 余 白

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マンション名	サーパス高松町	
建物の用途	居宅（総戸数70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9月1日 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陸屋根8階建	
仕 様	屋 根………陸屋根 外 壁………タイル貼等 そ の 他………タイル貼等	
設 備 等	エレベーター : 1基(9人乗) 駐車場 : 有(71台) 駐輪場 : 有 トランクルーム : 有 集会室 : 有 管理人室 : 有 エントランス部 : 有 オートロック ゴミ置場 : 敷地内に1ヶ所	
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：サーパス高松町管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 株式会社穴吹コミュニティ 管理形態 管理人・有、管理人室・有、日勤 (9:00～17:00)	
管理の状況	普通	
特記事項	・修繕積立金78,542,032円 （令和8年4月22日現在） ・管理会社からの回答書によると、大規模修繕工事について計画があるとのことである。 ・当該建物については、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	2階(207) 2階の中間部に位置 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	76.06㎡(登記面積)
間 取 り	3LDK バルコニー(南)有り (北東側の洋室に仕切りを入れ、3部屋に区画割りされている。)
仕 様	天 井 : ビニールクロス、木板等 床 : フローリング、畳等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : 電気、給排水設備等 その他 : 特になし
保守管理の状態	やや劣る(減価要因とは認められない)
管 理 費 等	管理費 : 月額 5,700円 修繕積立金 : 月額 11,900円 駐車料金 : 月額 5,000円 水道料金等(上水道と下水道)取扱要領によると、水道料金等については、使用量に応じて集金がなされているようである。 滞納額 : あり 14,151円 (令和8年4月22日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	占有状況については、現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	・ペットの飼育については、管理規約第20条等により禁止されているが、室内で猫が3匹飼育されている。 ・全体的にタバコによると思われる臭いがある。また、北西側洋室の壁紙には穴が見受けられるほか、部屋全体の壁紙について汚れが目立っている。さらに、浴室にはカビが大量に発生している。 ・関係人によると、シャワーの水圧が弱いとのことである。なお、その他の設備については、使用可能かどうかは不明。 ・駐車場に関して管理会社によると、現在空きはないが、関係人が借りている箇所はそのまま借りられる(管理規約第15条第3項)ようである。なお、駐車場位置の抽選は3年に1回(駐車場使用細則第8条第1項)で、次回は、2028年4月1日から変更になるとのことである。 ・バイク・自転車は、初回到1台500円の支払いがあるとのことである。 ・管理費等については所有権移転時に滞納がある場合、管理規約等により新所有者に請求されることになる(管理規約第27条、水道料金等取扱要領等)。

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率等を施して、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、消費税の課税等も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
274,500	76.06	0.29	6,055,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率

経過年数約26年、経済的残存耐用年数約9年、残価率5%とした定額法と観察減価法（特になし）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{9}{26 + 9} \right] \times (1 - 0.0) \approx 0.29$$

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
69,700	1.00	3,297.60	1.00	7918／537635	3,385,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高松5-10

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 72,900 \text{ 円／㎡} \times 100.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 \approx 69,700 \text{ 円／㎡}$$

◇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：必要なし

◇地域格差：環境条件+5% (1.05)

イ 個別格差：必要なし（角地であること、要役地地役権が設定されていることについては、格差として考慮しなかった。）

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし

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・品等程度) ウ	敷地権付建物価格 (円) (ア+イ)×ウ
6,055,000	3,385,000	1.00	9,440,000

ウ 個別格差 : 必要なし

(2) 評価額

(1) で求めた価格に、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
9,440,000	1.00	1.00	0.80	0.98	7,400,000

イ 占有減価修正 : 必要なし

ウ 市場性修正 : 必要なし

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 : 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5－10）

所 在：高松市屋島西町字百石1920番1
価 格：72,900円／㎡
位 置：琴電志度線「琴電屋島」駅の南西方道路距離約600mに位置する。
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：1,144㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南側22m国道に接面
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、近隣商業地域
（建蔽率80%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

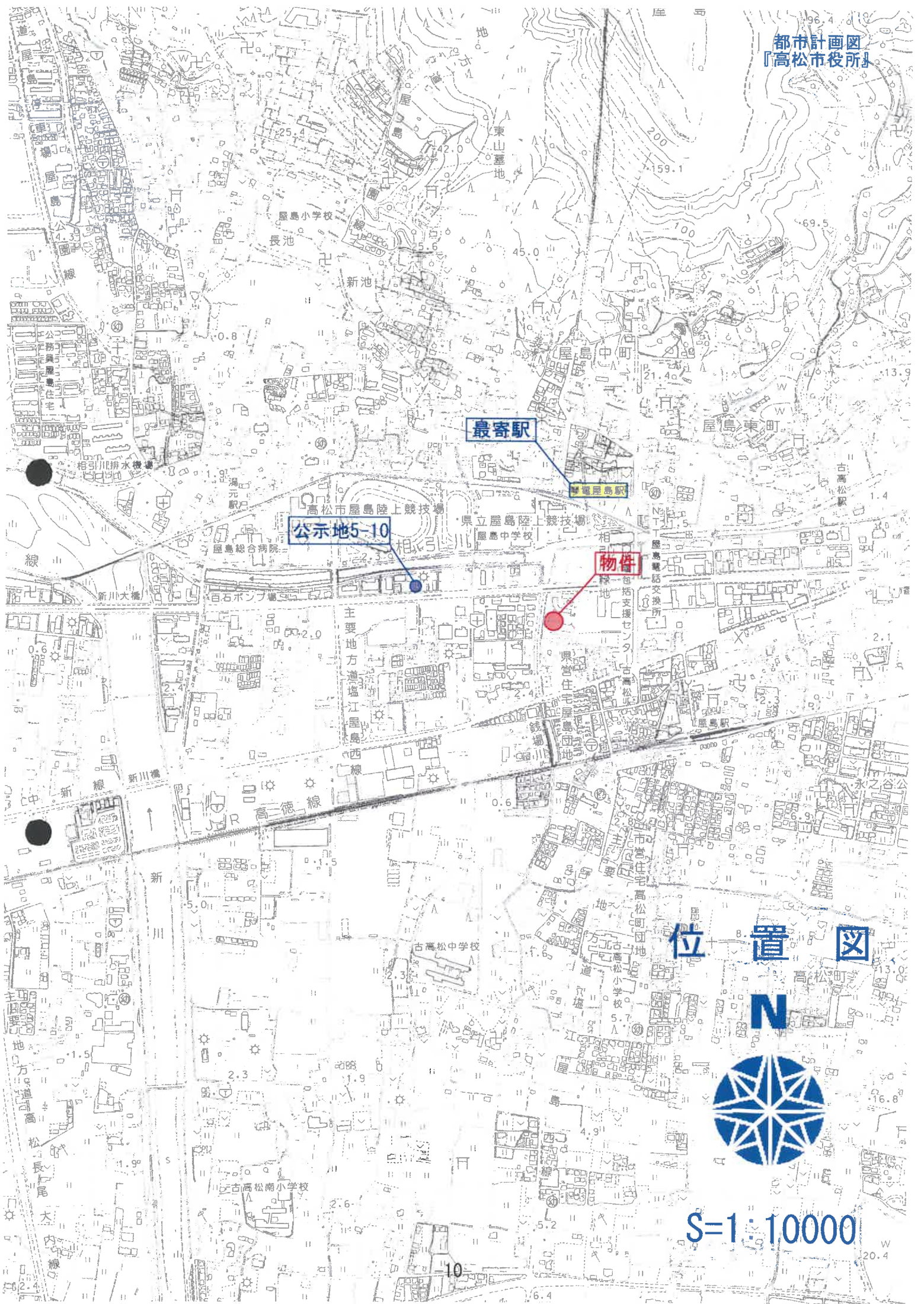
物件1	土地全体	117,444,024円（敷地権の割合：7918/537635）
	家屋（2554-24-207）	5,876,275円

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 各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



公示地5-10

最寄駅

屋島駅

物件

位置図



S=1:10000

2554-35

公 图 写

N

物件



S=1:500

2554-41

2554-42

2554-22

2554-23

2554-

2554-48

2554-43

2554-

2554-24

2554-

2554-12

水

2554-25

2574-27

2574-26

2574-25

2574-24

2574-23

2574-22

水

2574-28

2574-30

-11-

道

25

25

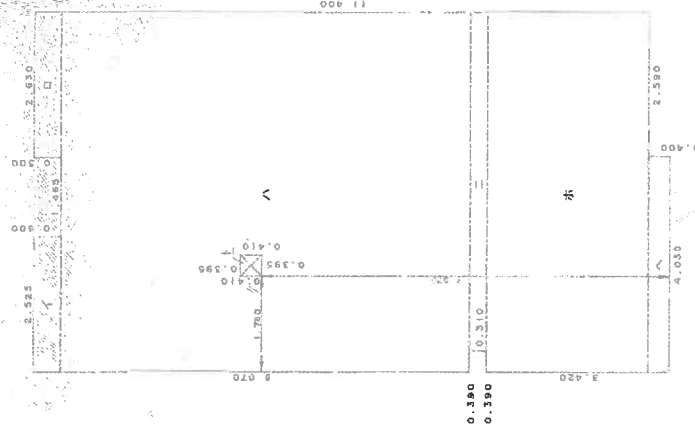
登記年月日：平成12年9月14日

各階平面図 205538

家屋番号 高松市 2554-24-207

建物各階平面図

建物の所在 高松市高松町字斉田 2554番地24



求積表

1	2.525	X	0.500	=	1.262500
2	2.630	X	0.500	=	1.315000
3	6.620	X	7.570	=	50.113400
4	6.230	X	0.310	=	1.931300
5	6.620	X	3.020	=	19.992400
6	4.030	X	0.400	=	1.612000
7	-0.395	X	0.410	=	-0.161950
合計					76.064650

床面積 76.06㎡



区分した建物の存する部分 2階部分
建物番号 207

作製者

申請人

縮尺 1/100

縮尺 1/500

物件1

A3版を縮小

(番) 高松市士会用紙)

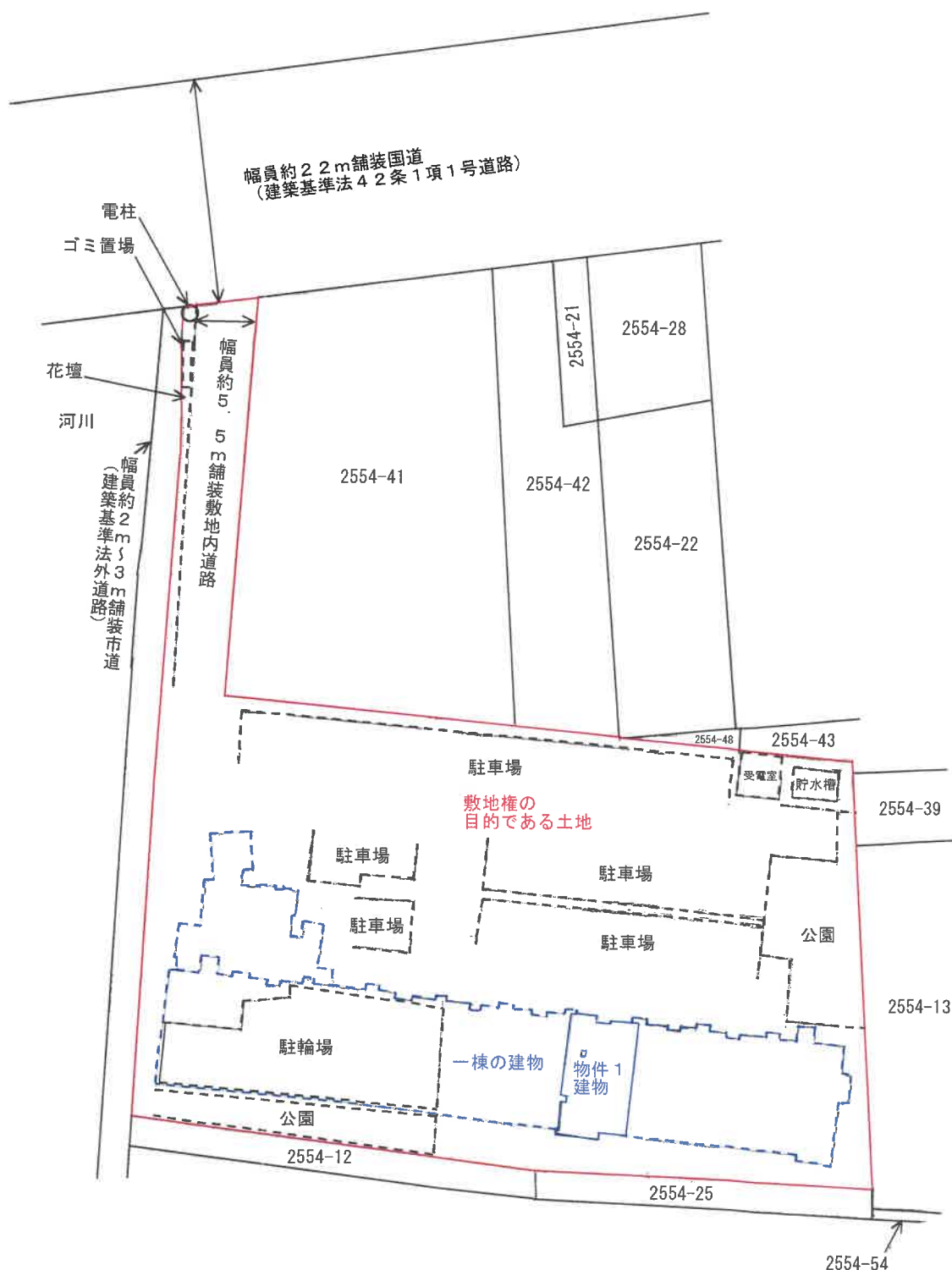
平成12年9月14日

土地建物位置関係図 (概略図)

物件1の存する部分2階



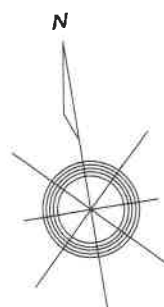
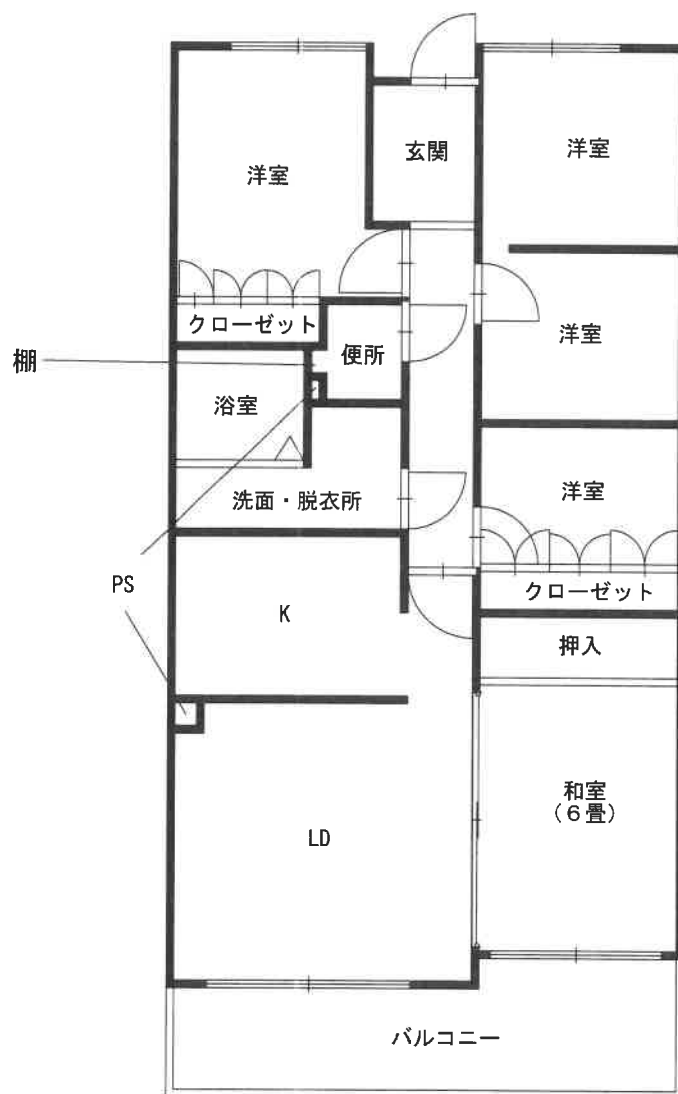
S ≒ 1:600



※概測に基づく概略図であり、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、現況及び公図等に基づいて記載している。

建物間取図 (概略図)

物件 1



※概略図であり、現況と相違する場合がある。