

## 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<br>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<br>場 所 高松地方裁判所開札場                                                                         |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                   | 日 時 令和 8 年 11 月 25 日 午後 1 時 30 分<br>場 所 高松地方裁判所民事部不動産執行係                                                                    |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                 | 令和 8 年 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 11 月 18 日 午後 4 時 00 分まで                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                             | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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。<br>※ 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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    | 6,060,000<br>4,848,000 |          | 1,212,000  | 84,291   | 0        |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市西宝町一丁目 5 6 6 番地 4

建物の名称 ダイアパレス西宝町貳番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高松市西宝町一丁目 5 6 6 番 4 の 4 0 2

建物の名称 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 7 . 5 2 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 高松市西宝町一丁目 5 6 6 番 4

地 目 宅地

地 積 9 0 7 . 0 1 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 2 2 5 2 5 1 分の 7 0 1 1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 9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 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】

本件共有者らが占有している。

---

### 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 高松市西宝町一丁目566番地4

建物の名称 ダイアパレス西宝町式番館

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 高松市西宝町一丁目566番4の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 67.52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 高松市西宝町一丁目566番4

地 目 宅地

地 積 907.01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 225251分の7011

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



令和8年(ケ)第31号  
令和8年6月2日受理  
令和8年6月23日提出



## 現況調査報告書

高松地方裁判所

執行官 緒 方 慎 也

(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 高松市西宝町一丁目566番地4

建物の名称 ダイアパレス西宝町貳番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高松市西宝町一丁目566番4の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 67.52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 高松市西宝町一丁目566番4

地 目 宅地

地 積 907.01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 225251分の7011

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          |  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不 動 産 の 表 示     | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                          |  |
| 住 居 表 示         | 高松市西宝町一丁目15番3-402号 ダイアパレス西宝町式番館                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          |  |
| 建 物             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種 類：<br><input type="checkbox"/> 構 造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |                                                                                                                          |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種 類：<br><input type="checkbox"/> 構 造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                          |                                                                                                                          |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 空き家状態で 占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                               |                                                                                                                          |  |
| 管理費等の状況         | <input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり（月額）<br>管 理 費 11,200円<br>修繕積立金 16,800円                                                                                                                                                                               | 令和8年6月9日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年12月分～令和8年6月分<br>計 196,000円 |  |
| 管理費等照会先         | 管理会社 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         | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）                                                                                                                                                 |                                                                                                                          |  |
| 形 状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                   |                                                                                                                          |  |
| 敷地権の種類          | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ）<br><input type="checkbox"/> （符号 ）                                                                                                             |                                                                                                                          |  |
| その他の事項          |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          |  |
| 執行官保管の仮 処 分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br><input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                     |                                                                                                                          |  |
| 敷地権以外の土地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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       | <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

( 二 枚 目 )

| 関係人の陳述等                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)            | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>■ C<br/>(破産者 B 破産管財人)</p> | <p>1 私は、共有者である B の破産管財人です。<br/> 2 本件建物については、すでに財団放棄しているため、私は管理していません。鍵についても既に B に返却しています。</p>                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>■ A<br/>(共有者)</p>         | <p>1 私は、本件建物の共有者です。もう一人の共有者は配偶者です。<br/> 2 本件建物の鍵は私が所持していますので、現況調査には、私が立ち会います。<br/> 3 本件建物には、平成 12 年の新築時から居住していました。令和 7 年 7 月末ころに退去し、現在は空き家の状態です。<br/> なお、動産類は既に片付けていますので、本件建物内に残置物はありません。<br/> 4 本件建物に不具合等がありませんでした。なお、インターホンが居住していた際に新しくなりました。<br/> 5 本件マンション敷地北側に各建物専用の物置があります。</p>                                            |
| <p>■ 株式会社穴吹コミュニティ担当者</p>     | <p>1 本件マンションの管理は、当社が担当しています。<br/> 2 駐車場について、本件マンション内の敷地内に 26 台分を確保しています。<br/> 3 敷地内の駐車場の空きは 3 台分あります。いずれも機械式駐車場になりますので、1,550mm の高さ制限があります。利用する場合の駐車料金は、月額 7,500 から 8,500 円になります。なお、駐車場所について定期的な入替抽選は行っていない。<br/> 4 本件マンションでは、管理規約により、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類・昆虫等以外の飼育を禁止しています。<br/> 5 本件マンションにおける大規模修繕工事について、時期や場所等については未定です。</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、関係人の陳述等及び現況から2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件物件1符号1土地は、都市計画区域内の非線引区域内に存在し、東側を幅員約5メートルの舗装市道（建築基準法42条1項1号）に、西側を幅員約1メートルの舗装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土地の範囲については、北東端部分を除き、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 本件専有部分（402号）については、経年劣化（築後約26年経過）が見受けられる。
- 5 駐車場等の使用、ペット飼育及び大規模修繕計画を含む本件マンションの管理等については、管理会社担当者の陳述のとおりである。

(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6月3日（水）<br>9：45－10：00   | 当庁                      | Cから聴取（電話）             |
| 令和8年6月8日（月）<br>9：00－9：10    | 高松法務局                   | 周辺土地調査等               |
| 令和8年6月8日（月）<br>13：00－13：30  | 物件所在地                   | 物件確認、写真撮影、管理会社調査      |
| 令和8年6月8日（月）<br>14：00－14：15  | 高松市役所                   | 公法上の規制等調査             |
| 令和8年6月8日（月）<br>14：20－14：35  | 広域水道企業団高松<br>ブロック統括センター | 給配水管等調査               |
| 令和8年6月8日（月）                 | 当庁                      | 管理費等の調査（FAX）          |
| 令和8年6月9日（火）<br>16：00－17：00  | 物件所在地                   | 立入調査、写真撮影、評価人同行、Aから聴取 |
| 令和8年6月19日（金）<br>11：30－11：45 | 当庁                      | 管理会社担当者から聴取（電話）       |

(特記事項)

☐ 令和    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    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。

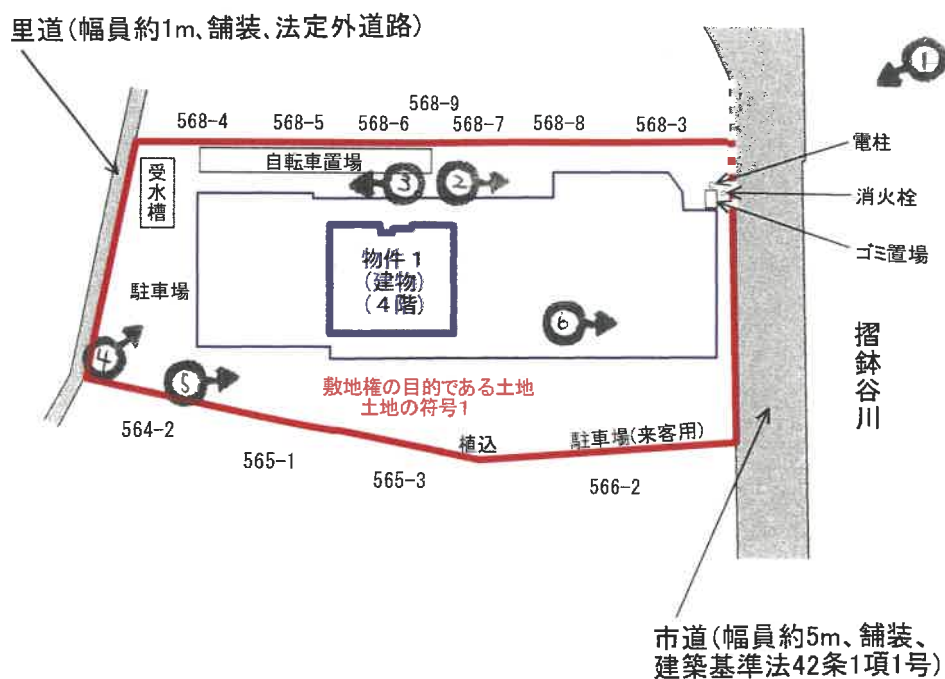
☐ 令和    年    月    日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

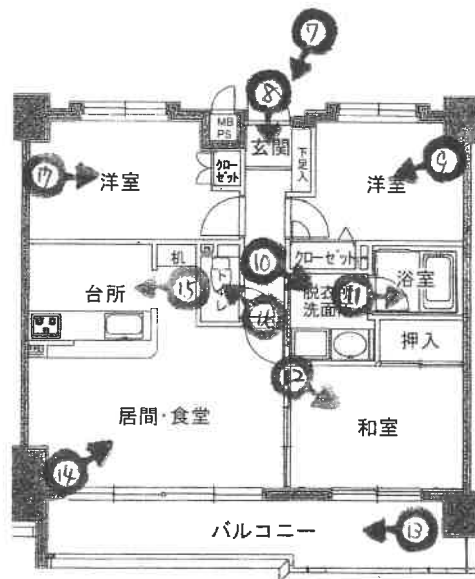
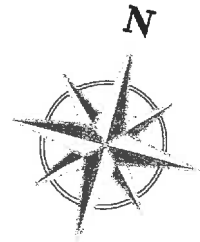
## 土地建物位置関係図(略図)



※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≒1/500)

# 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)

1



本件マンションの外観

2



本件敷地北側の状況

3



自転車置場の状況

4



駐車場の状況

5



駐車場の状況

6



1階エントランス内の状況

7



玄関付近の状況

8



玄関内の状況

( 11 枚目)

9



東側洋室の状況

10



脱衣所・洗面所の状況

1 1



浴室の状況

1 2



和室の状況

1 3



バルコニーの状況

1 4



居間・食堂の状況

1 5



台所の状況

1 6



トイレの状況

1 7



西側洋室の状況

令和 8 年 (ケ) 第 31 号  
令和 8 年 6 月 9 日 現地調査  
令和 8 年 6 月 23 日 評価



高松地方裁判所 御中

# 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 6,060,000 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  | <p>所 在<br/>建 物 の 名 称</p> <p>家 屋 番 号<br/>建 物 の 名 称<br/>種 類<br/>構 造<br/>床 面 積</p> <p>土 地 の 符 号<br/>所在及び地番<br/>地 目 積</p> <p>土 地 の 符 号<br/>敷地権の種類<br/>敷地権の割合</p> | <p>(一棟の建物の表示)<br/>高松市西宝町1丁目566番地4<br/>ダイアパレス西宝町式番館</p> <p>(専有部分の建物の表示)<br/>高松市西宝町1丁目566番4の402<br/>402<br/>居宅<br/>鉄筋コンクリート造1階建<br/>4階部分 67.52㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)<br/>1<br/>高松市西宝町1丁目566番4<br/>宅地<br/>907.01㎡</p> <p>(敷地権の表示)<br/>1<br/>所有権<br/>225251分の7011</p> | 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                                                       | J R 高徳線「昭和町」駅の西方約300m（直線距離）<br>（別添位置図参照）                                                                                                                                               |                                                                                                                                                        |
| 付 近 の 状 況 等                                                     | 物件は、摺鉢谷川の西側、川沿いを南北に通じる市道沿いの住宅地域に位置する。当該市道沿いには、戸建住宅、共同住宅が建ち並んでいる。また、幹線市道五番町西宝線の南側背後にあって当該幹線市道への接続は良好である。                                                                                |                                                                                                                                                        |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br><br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                           | 都市計画区域（非線引）<br>北側（市道五番町西宝線から30mまで）：近隣商業地域<br>南側（上記以外）：第1種中高層住居専用地域<br>北側（同上）：80%、南側（同上）：60%<br>北側（同上）：300%、南側（同上）：200%<br>－<br>北側（同上）：駐輪場整備地区          |
| 画 地 条 件                                                         | 規 模<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>敷 地 権 割 合<br>地 勢<br><br>接 道 状 況                                                                                                                             | 907.01㎡（登記）<br>不整形<br>北東側間口約21m、奥行約42m<br>225251分の7011<br>西側部分が北西側市道より約0.5m程度低位にある<br>ほぼ平坦地であり、東側部分は北東側市道より西側部分に向けて緩やかな下り傾斜地である。<br>下記北東側市道にほぼ等高に接面する。 |
| 接面道路の状況                                                         | 北東側：市道*1（幅員約5m、舗装）<br>西側：里道*2（幅員約1m、舗装）<br>*1 上記市道は建築基準法第42条1項1号の道路に該当する。<br>北東端部分は市道の形状が公図とやや異なっており境界不詳である。<br>*2 上記里道は建築基準法上の道路ではない。ブロック塀があり出入りできない。                                 |                                                                                                                                                        |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況<br>等                                         | 物件1の存するマンション（ダイアパレス西宝町貳番館）の敷地である。<br>敷地内には駐車場、駐輪場等がある。<br>敷地の北西側は戸建住宅、共同住宅、南東側は戸建住宅、駐車場である。                                                                                            |                                                                                                                                                        |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道<br>ガ ス 配 管<br>公 共 下 水 道                                                                                                                                                          | あり<br>あり<br>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）。<br>・ 過去に土壤汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に相当する工場又は事業場の敷地であった事実は確認できなかった。<br>本件においては、土壤汚染が存する可能性は低く、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、土壤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                  | ダイアパレス西宝町式番館                                                                                                                                                               |
| 建物の用途                   | 居宅30戸（ほかに管理事務室）                                                                                                                                                            |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）：平成12年9月7日新築<br>経過年数：約26年<br>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9階建                                                                                                                                                            |
| 仕 様                     | 屋 根：陸屋根<br>外 壁：タイル貼等<br>その他：<br>1 階 264.68㎡（管理事務室、駐車場等）<br>2 階 308.22㎡（4戸）<br>3～8階 各303.27㎡（各4戸）<br>9 階 163.45㎡（2戸）                                                        |
| 設 備 等                   | エレベーター：1基<br>階 段：1ヶ所<br>駐 車 場：敷地内 屋外平面駐車場2台、屋内機械式駐車場（1階部分）24台（7,500円・8,500円、空3台：現況調査報告書参照）<br>駐 輪 場：有<br>管理人室：有（管理事務室）<br>トランクルーム：有（1階部分等）<br>エントランス部 オートロック：有<br>ゴミ置場：敷地内 |
| 建物の品等                   | 使用資材 普通<br>施 工 普通                                                                                                                                                          |
| 管理の形態等                  | 管理組合 有（ダイアパレス西宝町式番館管理組合）<br>管理方式 委託<br>管理会社 株式会社穴吹コミュニティ<br>管理形態 管理人：有<br>勤務形態：平日（月～金）9:00～12:00                                                                           |
| 管理の状況                   | 普通                                                                                                                                                                         |
| 特 記 事 項                 | ・修繕積立金の合計額49,812,421円（2026年4月現在）<br>・次回の大規模修繕は未定。                                                                                                                          |

## (2) 専有部分の概要

|                        |                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造                    | 鉄筋コンクリート造 1 階建                                                                                                                                                                                                                          |
| 位 置                    | 4 階中央西側（402号室）<br>主要開口部の方位：南東向き                                                                                                                                                                                                         |
| 床 面 積                  | 67.52 m <sup>2</sup> （登記数量）                                                                                                                                                                                                             |
| 間 取 り                  | 3LDK<br>専用使用部分：バルコニー1ヶ所（南東側）<br>（別添建物間取図参照）                                                                                                                                                                                             |
| 仕 様                    | 天 井 ビニールクロス等<br>床 フローリング、タタミ、クッションフロア等<br>内 壁 ビニールクロス等<br>設 備 給排水衛生設備<br>その他 -                                                                                                                                                          |
| 保守管理の状態                | 普通<br>経年に伴う損耗等が見られる。新築時よりリフォーム等していない<br>とのことである。壁、床等一部に傷みが見られる。インターホンは<br>数年前に全館交換し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：月額 11,200円<br>修繕積立金：月額 16,800円<br>滞 納 額：196,000円（2026年6月9日現在）<br>（現況調査報告書参照）                                                                                                                                                      |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 現況調査報告書の記載のとおり。                                                                                                                                                                                                                         |
| 特 記 事 項                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、吹付アスベスト等が使用されている可能性は低い<br/>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<br/>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、<br/>専門調査機関の分析調査を要する。</li> <li>・建具、設備等の動作確認はしていない。</li> </ul> |

## 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/㎡)<br>ア | 専有面積 (㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|------------------|---------------|------------|-------------------|
| 317,000          | 67.52         | 0.29       | 6,207,000         |

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：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（補正不要）を併用して下記のとおり査定した。

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

観察減価

### 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ    | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------------------|-----------|-----------------|-----------|---------------|---------------------------|
| 75,900               | 0.90      | 907.01          | 1.00      | 7,011/225,251 | 1,928,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高松（県）－14

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $112,000\text{円/㎡} \times 101.6/100 \times 100/100 \times 100/150 \div 75,900\text{円/㎡}$

◇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：100/150（環境条件等+50%）

イ 個別格差：0.90（地形・地勢等－10%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：－

オ 敷地権割合：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<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 個別格差<br>(階層・位置等)<br>ウ | 敷地権付建物価格<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ |
|------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------|
| 6,207,000        | 1,928,000         | 0.98                  | 7,972,000                  |

ウ 個別格差：0.98（階層別・位置別－2％）

#### (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<br>(円)<br>ア | 占有減価<br>修正<br>イ | 市場性<br>修正<br>ウ | 競売市場<br>修正<br>エ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------|---------------------------|
| 7,972,000            | 1.00            | 1.0            | 0.80            | 0.95                  | 6,060,000                 |

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 地価調査基準地 [高松(県)－14]

所 在：香川県高松市昭和町2丁目327番5「昭和町2－11－19」  
価 格：112,000円/㎡  
位 置：JR高德線「昭和町」駅の南西方約320m(道路距離)  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：157㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：西6m市道  
用途指定等：都市計画区域(非線引)  
第1種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%  
地 域 の 概 要：中低層の一般住宅、共同住宅等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 39,030,454円(区分所有持分7011/225251)  
建物 5,818,411円

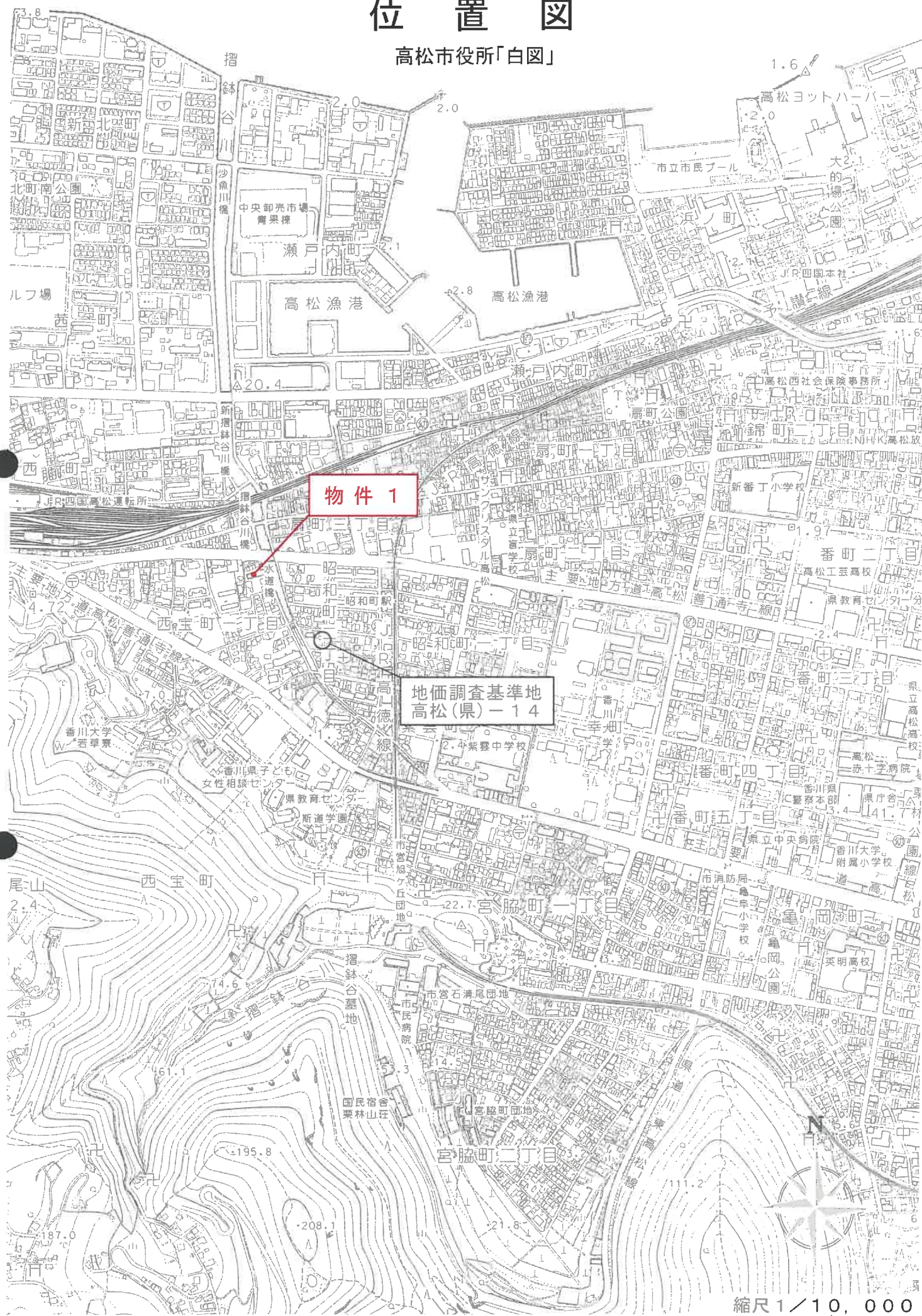
上記参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 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

## 高松市役所「白図」

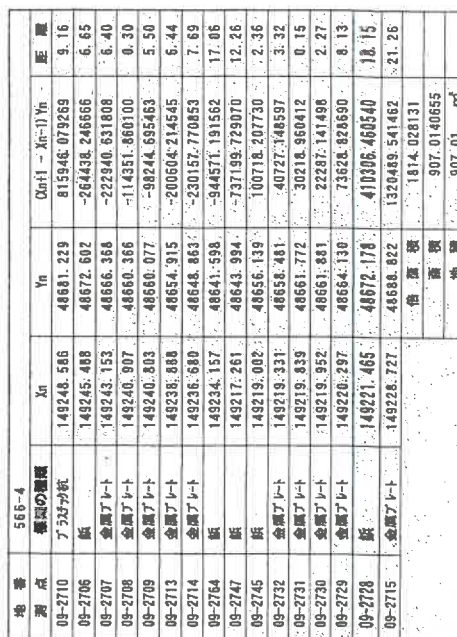




公 図 写



縮尺 1/250  
地図 (法第14条第1項)



引照点教

| 測点名           | 観測の種類           | X座標        | Y座標       |
|---------------|-----------------|------------|-----------|
| 引照点1          | 326<br>4級基準点(仮) | 149200.244 | 48700.560 |
| 引照点2          | 309<br>4級基準点(仮) | 149259.224 | 48663.737 |
| 引照点1から引照点2の距離 |                 | 距離         | 61.25     |

引照点1を後視とし引照点2を照準点とする

| 境界点     | 角度       | 距離    |
|---------|----------|-------|
| 09-2715 | 6-11-29  | 30.31 |
| 09-2710 | 28-55-27 | 10.92 |
| 09-2705 | 54-41-15 | 17.68 |
| 09-2707 | 52-52-40 | 91.65 |

(縮小図)

建各階平面圖

家屋番号  
西宝町一丁目  
566-4-402

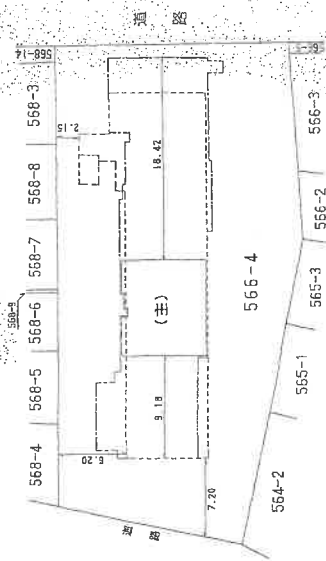
高松市西宝田一丁目566-4 建物の所在

(附錄八号—四—五)

(建築物の存する部分 四階)



| 計 算 式 |        |         |
|-------|--------|---------|
| イ     | 7.65 X | 3.57 =  |
| ロ     | 7.05 X | 0.85 =  |
| ハ     | 7.35 X | 1.43 =  |
| ニ     | 7.65 X | 3.10 =  |
| 合 計   |        | 67.5285 |
| 採 通 額 |        | 67.5282 |



作者著

地層調查士

成12年9月10日作製)

縮尺 1/250

人請母

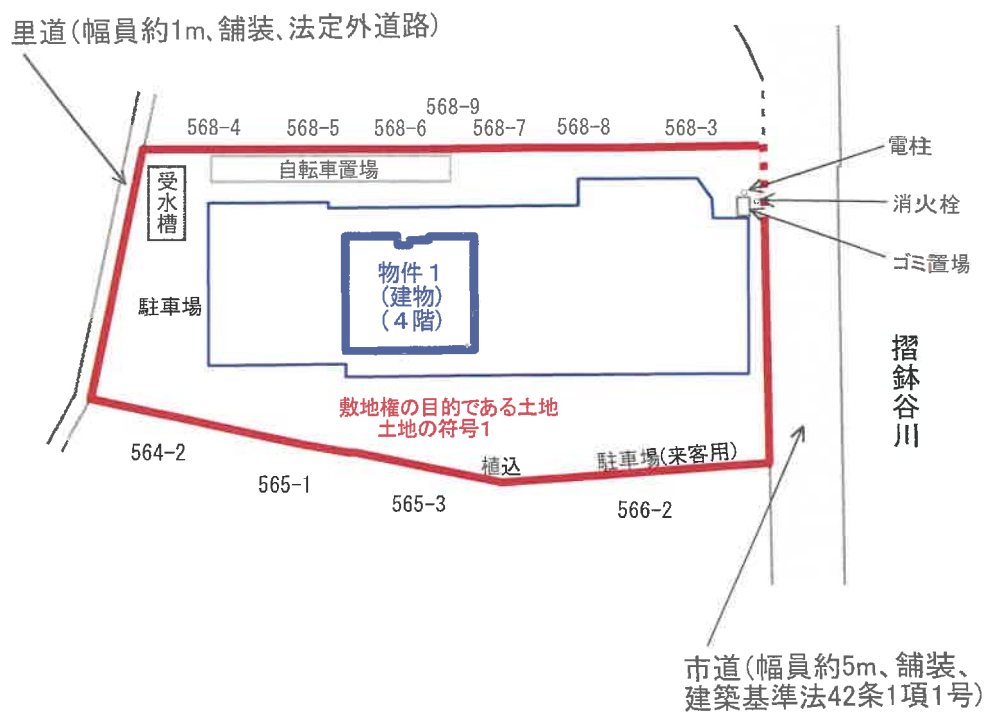
縮尺  $\frac{1}{500}$

(圖小鑑)

(香川県土地家屋調査士会用紙)

平成12年9月20日

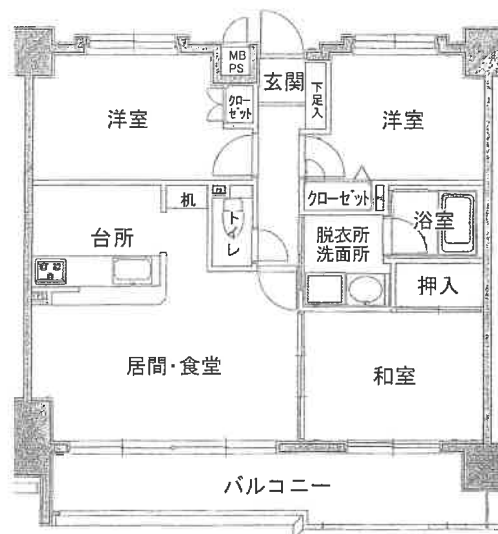
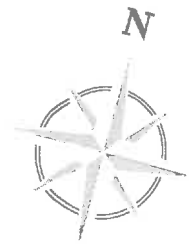
## 土地建物位置関係図(略図)



※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≒1/500)

# 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)