

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月14日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 井 本 浩 司

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 7年12月 5日 午前 8時30分から 令和 7年12月12日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 1月 7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 7年12月18日 午前 9時00分から 令和 7年12月24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 7年11月14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06年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	2,855,000 2,284,000	一括	571,000	44,925	0
1	1,870,000				
2	4,000				
3	960,000				
4	20,000				
5	1,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市木太町字本村 1 3 1 3 番地 1
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 7 4 9 . 8 0 平方メートル
 2 階 7 4 9 . 8 0 平方メートル
 3 階 7 4 9 . 8 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木太町 1 3 1 3 番 1 の 1 9
 建物の名称 2 0 4
 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 6 6 . 8 9 平方メートル

2 所 在 高松市木太町字本村
 地 番 1 3 0 3 番 3
 地 目 宅地
 地 積 9 . 8 4 平方メートル
 持分 2 3 7 6 7 7 分の 6 6 8 9

3 所 在 高松市木太町字本村
 地 番 1 3 1 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 2 8 4 . 0 3 平方メートル
 持分 2 3 7 6 7 7 分の 6 6 8 9



物 件 目 録

4 所 在 高松市木太町字本村
地 番 1 3 1 3 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 2 0 5 平方メートル
持分 2 3 7 6 7 7 分の 6 6 8 9

5 所 在 高松市木太町字本村
地 番 1 3 1 3 番 9
地 目 用悪水路
地 積 2 7 平方メートル
持分 2 3 7 6 7 7 分の 6 6 8 9



物 件 明 細 書

令和 7年10月23日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 井 本 浩 司

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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】

本件所有者が占有している。

【物件番号2, 3】

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」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高松市木太町字本村1313番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床面積	1階	749.80平方メートル
	2階	749.80平方メートル
	3階	749.80平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木太町1313番1の19

建物の名称 204

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 66.89平方メートル

所有者 A

2 所 在 高松市木太町字本村

地 番 1303番3

地 目 宅地

地 積 9.84平方メートル

共有者 A 持分237677分の6689

3 所 在 高松市木太町字本村

地 番 1313番1

地 目 宅地

地 積 2284.03平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分237677分の6689

4 所 在 高松市木太町字本村

地 番 1313番8

地 目 公衆用道路

地 積 205平方メートル

共有者 A 持分237677分の6689

5 所 在 高松市木太町字本村

地 番 1313番9

地 目 用悪水路

地 積 27平方メートル

共有者 A 持分237677分の6689

令和7年(ケ)第15号
令和7年3月25日受理
令和7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 高松市木太町字本村1313番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 749.80平方メートル
2階 749.80平方メートル
3階 749.80平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木太町1313番1の19

建物の名称 204

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 66.89平方メートル

所有者 A

2 所 在 高松市木太町字本村

地 番 1303番3

地 目 宅地

地 積 9.84平方メートル

共有者 A 持分237677分の6689

3 所 在 高松市木太町字本村

地 番 1313番1

地 目 宅地

地 積 2284.03平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分237677分の6689

4 所 在 高松市木太町字本村
地 番 1313番8
地 目 公衆用道路
地 積 205平方メートル

共有者 A 持分237677分の6689

5 所 在 高松市木太町字本村
地 番 1313番9
地 目 用悪水路
地 積 27平方メートル

共有者 A 持分237677分の6689



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	高松市木太町1313番地1 労住協木太ハイツ204		
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		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 3,000円 修繕積立金 6,000円 令和7年4月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年3月分～7年3月分 計 225,000円 ☐ 不明		
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス		
その他の事項			
土 地	物件3		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮 処 分	☒ 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		
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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	高松市木太町字本村 1 3 0 3 番 3 （登記簿上の所在地番）
土 地	物件 2
現 況 地 目	☒ 宅 地 （物件 2 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （物件 ） ☐ ☐
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 ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☒ 上記の者らが本土地上に、物置（プロパン庫）を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
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
建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」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

(4 枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	高松市木太町字本村 1 3 1 3 番 8 (登記簿上の所在地番)			
土 地	物件 4			
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 4) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐			
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 ☐			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者らが本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が公衆用道路として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
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			
建 物 (目 的 外 建 物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」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

(6 枚目)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件3関係）	
所 在	高松市木太町字本村1313番1
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 木太町1313番1の1～同番1の5
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	鉄筋コンクリート陸屋根造2階建
床面積（概略）	1階 195.70㎡ 2階 178.60㎡ ※ 1棟に5戸存在している。
所 有 者	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和52年5月2日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 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
■A(債務者兼所有者)	1 私は本件物件の所有者です。 2 本件室内は、私が購入したときから現在の間取りであり、前所有者がリフォームしたものです。なお、駐車場に面した窓の仕様も同様です。 3 私が購入してからリフォームしたところは、室内の扉、北西側洋室以外の床、クロスの貼り換え、トイレ、風呂、エコキュートの設置、台所の配線（IH用に200ボルト仕様とした）、DKのサッシを二重にしたり、DKに洗濯機を置くため、排水ホース用にバルコニー側の壁に穴をあけました。また、玄関横のメーターボックス内にエコキュートの室外機を置くため、鉄の扉を通気できるものに変えようとしたのですが、管理組合の承諾が得られず、鉄の扉を外して外の物置内に入れてあります。なお、IHコンロは設置していません。 4 本件建物（204号室）の不具合は、建物が古いため、長期間水道を使用しないと、赤さびが出ることがあります。
■株式会社穴吹ハウジングサービス担当者	1 管理費の滞納額を回答しましたが、管理費、修繕積立金のほか、駐車料金、水道代の滞納分についても、買受人に負担していただく必要があります。この滞納額を支払っていただけた場合には、買受人のために駐車場の確保ができます。 2 204号室について、管理組合で問題化しているのは、①駐車場側の窓の仕様（前所有者が引き戸から上下開閉型に変更）、②エコキュートの設置です。②について、Aから元の温水器を変えるという話はありませんでしたが、室外機のあるエコキュートに変更する話は全く聞いておらず、いずれも管理組合の承諾なく変えたものです。さらに、IHや洗濯機置場のベランダ側壁の穴の話などはAから聞いたことはなく、管理組合の承諾なく勝手に行ったものだと思います。今後、管理組合で、現状回復してもらうという話になる可能性があります。

(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 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から3～7枚目記載のとおり認めた。
- 2 高松市役所での調査によると、本件土地は、非線引都市計画区域内に存在し、物件2土地は、東側を幅員約22mの香川県道（建築基準法42条1項1号道路）に、物件3土地は、西側を幅員約4.2mの舗装私道（物件4、建築基準法42条1項2号道路）に、東側を幅員約1mの用悪水路（物件5、法定外公共物（水路））と一体となって構成されている）を介して、幅員約22mの香川県道に、南側を幅員約4.8mの舗装市道に、それぞれ接道している。
- 3 本件物件3、4土地は一体地状で利用されており、当該一団の土地として、周囲の土地との境界は明らかである。物件3、4の境界については、14条1項地図が存在し、現地での土地の形状等から明らかにすることは可能であることが伺われる。
物件2の土地については、当該土地が香川県道敷地と一体地状となっているものの、その境界はほぼ明らかである。14条1項地図は存在している。
- 4 本件マンションは、経年（築後48年経過）劣化が認められる。室内については、床、壁紙、トイレ、浴室などをリフォーム済みであり、経年からすると、維持管理状態は良好であると思われる。ただし、管理組合において、駐車場側の窓の仕様（前所有者が引き戸から上下開閉型に変更）及びエコキュートの設置については問題視されており、現状回復を求められる可能性がないわけではない。また、関係人の陳述にあるとおり、**A**が管理組合の承諾なしに行った改修についても同様の問題があるものと思料される。
- 5 管理組合使用細則によると、本件マンションはペット飼育が可能であるが、詳細については、管理組合に照会することが望ましい。
- 6 物件2土地上の物置については未登記であるが、マンション建設当初は、マンションのガス供給のための設備であったこと、底地である物件2土地はマンション所有者の共有持分状態となっていることから、マンションの共用施設と認定することが相当であると思料する。
- 7 **A**が滞納している管理費等について、管理組合が買受人に対して請求できる費用としては、管理規約上、管理費及び特別修繕費と規定されている。なお、本件の特別修繕費は、修繕積立金として毎月積み立てられる費用そのものを指すものと考えられる。また、管理会社である株式会社穴吹ハウジングサービス担当者によると、「管理費、修繕積立金のほか、駐車料金、水道代の滞納分についても、買受人に負担していただく必要があります。この滞納額を支払っていただけた場合には、買受人のために駐車場の確保ができます。」とのことであり、駐車料金、水道代の滞納分についても請求されるようである。これらの金額は、令和7年4月1日現在、155,480円である。

(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7年3月26日(水) 13:00-13:10	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年3月26日(水) 15:10-15:20	広域水道企業団高松統 括センター	給配水管等調査
令和7年3月26日(水) 15:45-16:15	高松市役所	公法上の制限等調査
令和7年3月27日(木) 10:30-10:50	物件所在地	物件確認、接道等調査、占有調査、写真撮影
令和7年3月27日(木)	当庁	管理費等の調査 (Fax)
令和7年4月7日(月) 9:00-10:15	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影、 A から聴取、評価人 同行
令和7年4月9日(水) 10:55-11:10	当庁	穴吹ハウジングサービス担当者から聴取 (電話)

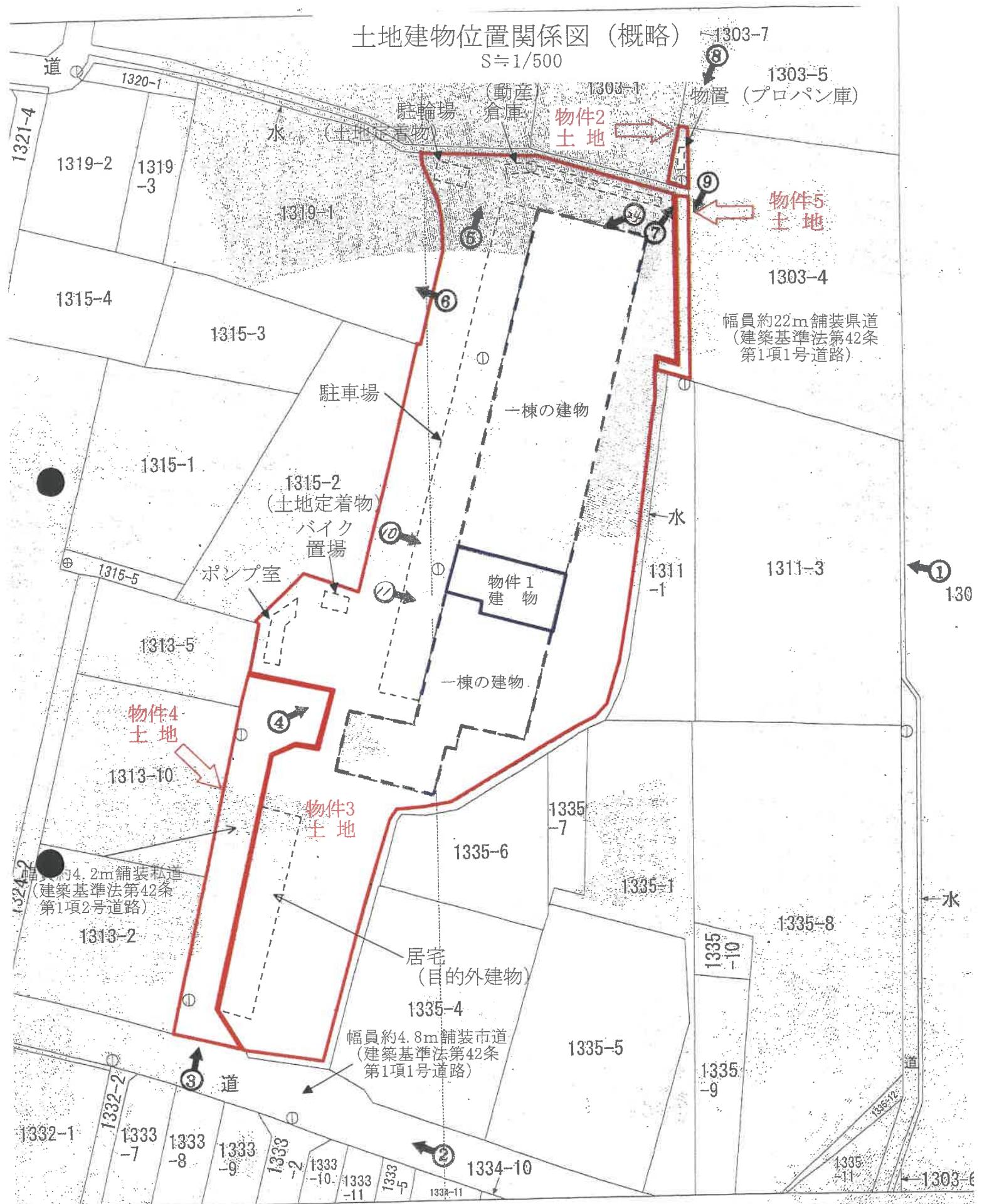
(特記事項)

- ☐ 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（概略）

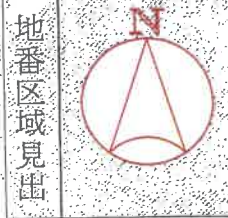
S=1/500

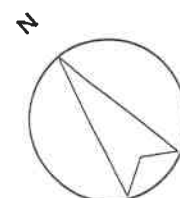
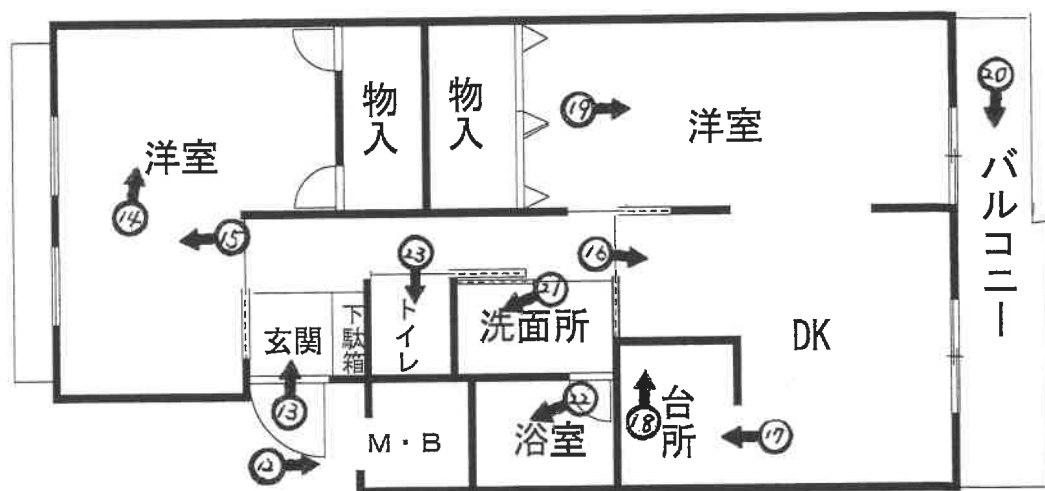


（数値種別：測量成果）

※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。

写真撮影位置・方向
（1枚目）





建物間取図（概略）

（注）概略図であり、現況と相違する場合がある。

←○ 写真撮影位置・方向

（12 枚目）

1



本件物件の外観

2



本件物件の前面道路の状況

3



物件4土地（公衆用道路）の状況

4



本件物件南西側の状況

5

目的外建物

物件 1 建物



駐輪場の状況

6



敷地外駐車場の状況

7



物件 2 と物件 3 の通路の状況

8



物件 2 の状況

9



物件5（用悪水路）の状況

10

物件1（204号室）



物件1 西側の状況

11



物件1 階段の状況

12



物件1 玄関横の給湯機等の状況

13



物件1 玄関内の状況

14



物件1 北西側洋室の状況

15



物件1 北西側洋室の窓の状況

16



物件1 DKの状況

17



物件1 台所の状況

18



物件1 キッチン内の電線の状況

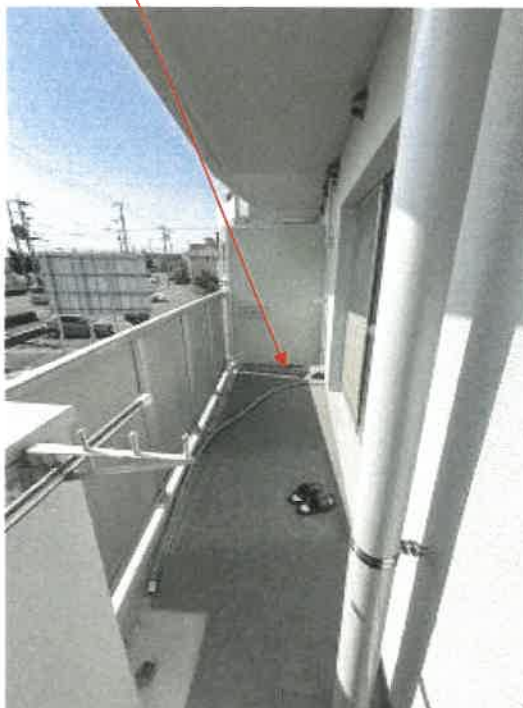
19



物件1 北東側洋室の状況

20

洗濯機排水ホース



物件1 バルコニーの状況

21



物件1 洗面所付近の状況

22



物件1 浴室の状況

(23 枚目)

23



物件1 トイレの状況

24



物件3 敷地内物置の状況

(24 枚目)

令和7年(ケ)第15号
令和7年4月7日 現地調査
令和7年4月15日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

富 永 和 志

第1 評価額

一括価格	
金2,855,000円	
内訳価格	
物件1（建物）	金1,870,000円
物件2（土地）	金4,000円
物件3（土地）	金960,000円
物件4（土地）	金20,000円
物件5（土地）	金1,000円

- ① 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件2～3の土地の内訳価格は物件1の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件1の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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、買受希望者が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	所 在 等 構 面 造 積 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 高松市木太町字本村1313番地1 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 749.80㎡ 2階 749.80㎡ 3階 749.80㎡ (専有部分の建物の表示) 木太町1313番1の19 204 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 66.89㎡	— —
2	所 在 等 地 番 目 地 積 共 有 者 A	高松市木太町字本村 1303番3 宅地 9.84㎡ 持分237677分の6689	—
3	所 在 等 地 番 目 地 積 共 有 者 A	高松市木太町字本村 1313番1 宅地 2284.03㎡ 持分237677分の6689	—
4	所 在 等 地 番 目 地 積 共 有 者 A	高松市木太町字本村 1313番8 公衆用道路 205㎡ 持分237677分の6689	—
5	所 在 等 地 番 目 地 積 共 有 者 A	高松市木太町字本村 1313番9 用悪水路 27㎡ 持分237677分の6689	—

番号	特 記 事 項
2	鉄骨造スレート葺平家建物置（プロパン庫）約 3 m ² が存する。
3	目的外建物：鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建居宅延 3 7 4 . 3 0 m ² が存する。

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象の土地の概況及び利用状況等（物件2～5）

位 置 ・ 交 通	高松琴平電鉄長尾線「林道」駅 南方約350m（直線距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、医院、駐車場、店舗等が混在する地域である。 地域要因に特別の変動要因がなく、当分の間現状のまま維持すると予測する。	
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	非線引き都市計画区域 準工業地域 指定建蔽率60% 指定容積率200% ない 特別用途地区
画 地 条 件	物件2～3（一体地） 規模：2,293.87㎡ 形状：不整形地 間口：約8m 奥行：約10.5m 土地共有部分：237677分の6689 接面道路との関係：ほぼ等高（南側、西側） 約0.3m低（東側） その他：物件1と2の間に幅約1mの水路介在。 物件4 規模：205㎡ 形状：带状地 幅：約4.2m 土地共有持分：237677分の6689 その他：物件3の南方西側に存する。 物件5 規模：27㎡ 形状：带状地 幅：約1m 土地共有持分：237677分の6689 その他：物件3の北方東側に存する。	
接面道路の状況	南側約16mが幅員約4.8mの舗装市道に、東側約6mが幅員約2.2mの両側歩道付舗装県道に、西側約39mが幅員約4.2mの舗装私道（物件4に該当）に接面する。 ※上記市道及び県道は、建築基準法第42条第1項1号道路に該当し、上記私道は、建築基準法第42条第1項第2号道路に該当する。	

土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件2～5は物件1の一棟の建物（労住協木太ハイツ）の敷地、駐車場、公衆用道路、用悪水路として利用されている。隣接不動産の状況は、北側共同住宅、西側及び南側住宅、東側が道路を挟んで学校である。
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	①周知の埋蔵文化財包蔵地（神内城跡(木太城跡)）に一部存する。 ②土壌汚染に係わる要因については、閉鎖登記簿、古地図等の地歴調査、関係者等の聴取等によれば、土壌汚染の可能性は小さいと推測される。なお、土壌汚染の有無の詳細は、別途、専門調査機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要となる。 ③目的外建物の状況は次のとおりである。 所在：高松市木太町字本村1313番地1 家屋番号：木太町1313番1の1～同番1の5 種類：居宅 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 床面積：1階195.70㎡ 2階178.60㎡ 建築時期：昭和52年5月2日 所有者：土地共有者ら ④物件3上の北側に存する建造物（倉庫）は、基礎の状況・使用形態等から非建物（動産）と判断した。 ⑤物件3上の西側中央部側にポンプ室、バイク置場（土地定着物）が存する。 ⑥物件3の北側に駐輪場（土地定着物）が存する。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	労住協木太ハイツ	
建物の用途	共同住宅（総戸数35戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和52年5月2日新築 約48年 約5年 (専有部分のリフォーム等を考慮)
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	
仕 様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根 外壁：リシン吹付等	
設 備	駐車場：敷地内（19台）、敷地外（32台）、駐輪場：バイク置 場、ポンプ室等	
建物の品等	使用資材 施 工	普通 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（労住協木太ハイツ管理組合） 委託 株式会社穴吹ハウジングサービス 管理人：無
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	①当該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、アスベスト含有建材（成形板・仕上塗材等）が 使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の 詳細については、専門調査機関の分析調査を要する。 ②修繕積立金の総額は、21,003,722円（令和7年2月現在） である。	

(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 階部分
床 面 積	表題部記載のとおり
間 取 り	2 D K ※バルコニー 有（南東側）
仕 様	天 井：クロスほか 床：フローリングほか 内 壁：クロスほか
保 守 管 理 の 状 態	良好
管 理 費 等	管理費：3,000 円 修繕積立金：6,000 円 滞納額：225,000 円（令和 7 年 4 月 1 日現在）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が本建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	① 床、壁紙、トイレ、浴室等がリフォーム済（令和 3 年頃）である。 ②管理組合において駐車場側の窓の仕様（前所有者が引き戸から上下開閉型に変更）及びエコキュートの設置については問題視されており、原状回復を求められる可能性がないわけではない。 また、執行官の現況報告書の関係者の陳述にあるとおり、A が管理組合の承諾なしに行った改修についても同様の問題があるものと思料される。

第5 評価額算出の過程

本件においては、原価法（積算価格）を適用して、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算 (1) 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	180,000	66.89	0.14	1,686,000

千円未満四捨五入で計算

イ 専有面積：公簿面積による。

ウ 現価率

経過年数約48年、経済的残存耐用年数約5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。

$$\text{現価率} = [0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5}{48 + 5}] \times (1 - 0.0) \div 0.14$$

② 建付地価格等（物件2～5）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2～3	42,400	0.85	2,293.87	0.95	237677分の6689	2,210,000
4	42,400	0.10	205	—	237677分の6689	24,000
5	42,400	0.05	27	—	237677分の6689	2,000
合 計						2,236,000

千円未満四捨五入で計算

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高松－５５

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$53,800 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/127 \approx 42,400 \text{ 円}/\text{m}^2$$

◇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：なし

◇地域格差：交通接近条件 -2%、環境条件 +30%（各要因間は相乗）

イ 個別格差：物件２～３：間口狭小 -10%(0.90)、不整形地 -5%(0.95)、三方路地 +1%(1.01)

水路介在 -1%(0.99)

$$0.90 \times 0.95 \times 1.01 \times 0.99 \approx 0.85$$

物件４：現況道路 -90%（0.10）

物件５：現況水路 -95%（0.05）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮した。

オ 共有持分：２３７６７７分の６６８９（物件２～５）

※物件２～３の内訳価格

前記で査定した一体地の土地の内訳価格を面積比で按分すると以下のとおりである。

物件２

$$2,210,000 \text{ 円} \times \frac{9.84\text{m}^2}{2,293.87\text{m}^2} \approx 10,000 \text{ 円}$$

物件３

$$2,210,000 \text{ 円} \times \frac{2,284.03\text{m}^2}{2,293.87\text{m}^2} \approx 2,200,000 \text{ 円}$$

（２） 敷地利用権等の価格

建付地価格に敷地利用権価格等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
２	10,000	0.4	4,000
３	2,200,000	0.4	880,000
計			884,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権を敷地占有利益と判定し、その割合を４０％と査定した

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については、敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 ア(円)	敷地利用権等 価格の加減算 イ(円)	個別 格差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ×エ
1	1,686,000	+884,000	1.0	2,570,000
2	10,000	-4,000	—	6,000
3	2,200,000	-880,000	—	1,320,000
4	24,000	—	—	24,000
5	2,000	—	—	2,000
				3,922,000

ウ 個別格差：なし

2 評価額の判定

積算価格に競売市場性修正を施し、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。

物件 番号	積算価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場 修正 ウ	競売市 場修正 エ	滞納管理費 等の減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,570,000		1.0	0.8	0.91	1,870,000
2	6,000	—	1.0	0.8	0.91	4,000
3	1,320,000	—	1.0	0.8	0.91	960,000
4	24,000	—	1.0	0.8	0.91	20,000
5	2,000	—	1.0	0.8	0.91	1,000
一括価格（合計）						2,855,000

イ 占有減価修正：必要なし

ウ 市場性修正：なし

エ 競売市場修正……評価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（高松－55）

所 在：高松市木太町字東村1460番7

価 格：53,800円/㎡

位 置：高松琴平電鉄長尾線「木太東口」駅の南西方道路距離約750m
に位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：197㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水道

接 面 街 路：南側4m市道に接面

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第1種低層住居専用地域（建蔽率60%、
容積率100%）

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 2,956,816円

物件2 394,357円（全体地）

物件3 52,139,836円（全体地）

物件4 0円（全体地）

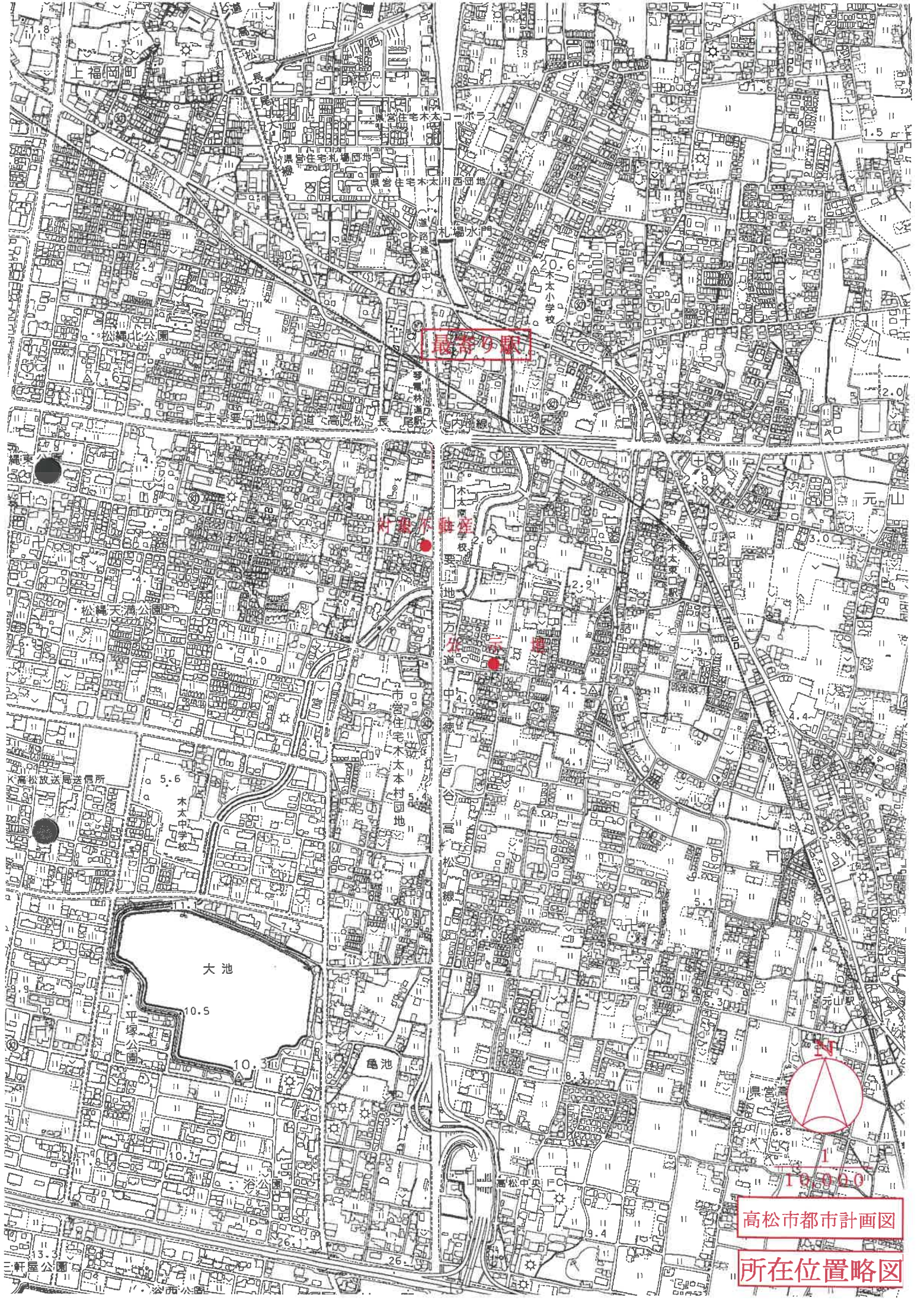
物件5 0円（全体地）

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 地図写（不動産登記法第14条第1項）
- 3 建物図面写・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



最寄り駅

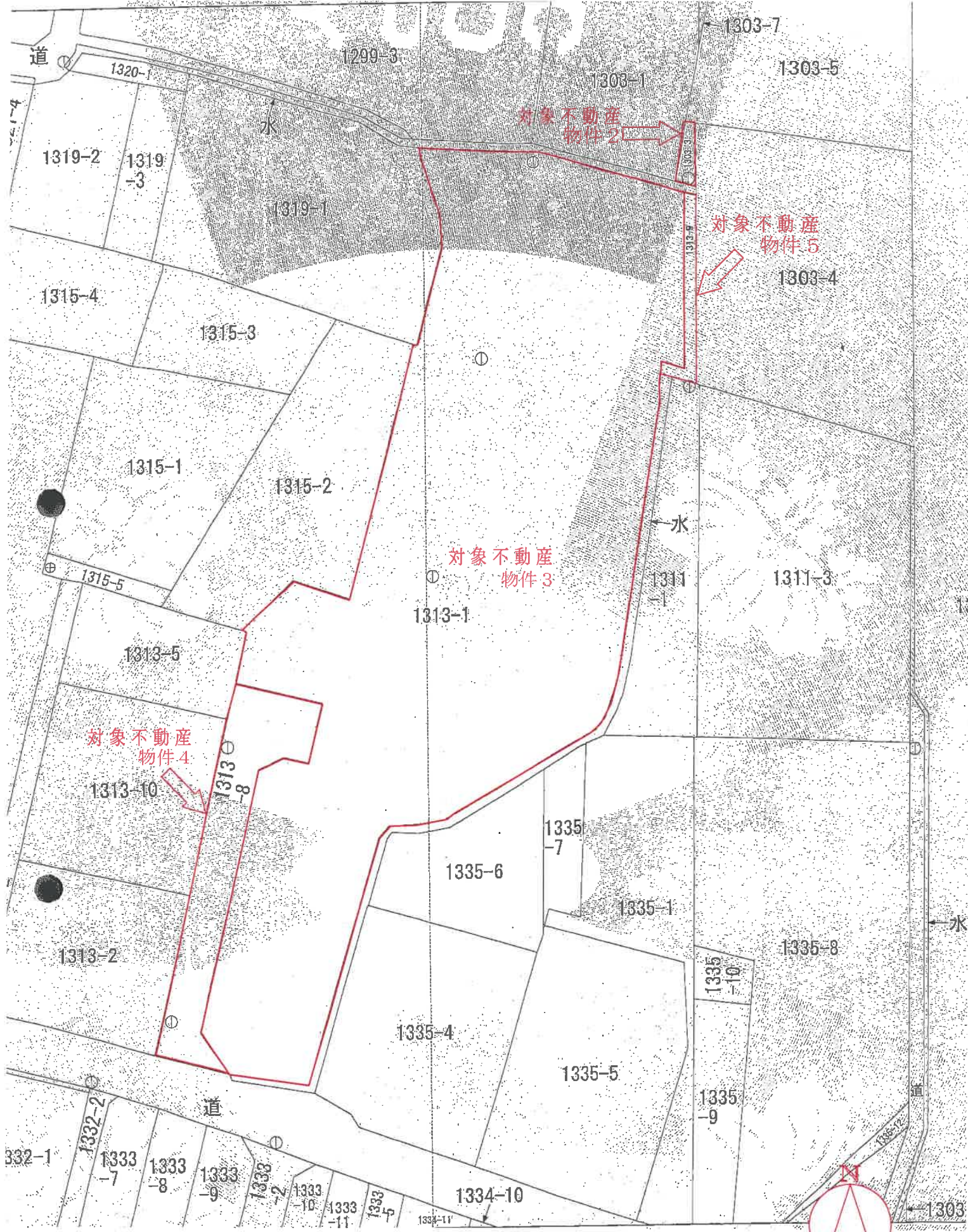
中環水門



100.00

高松市都市計画図

所在位置略図



1
500

地図(不動産登記法
第14条第1項)写

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和7年2月25日 高松法務局

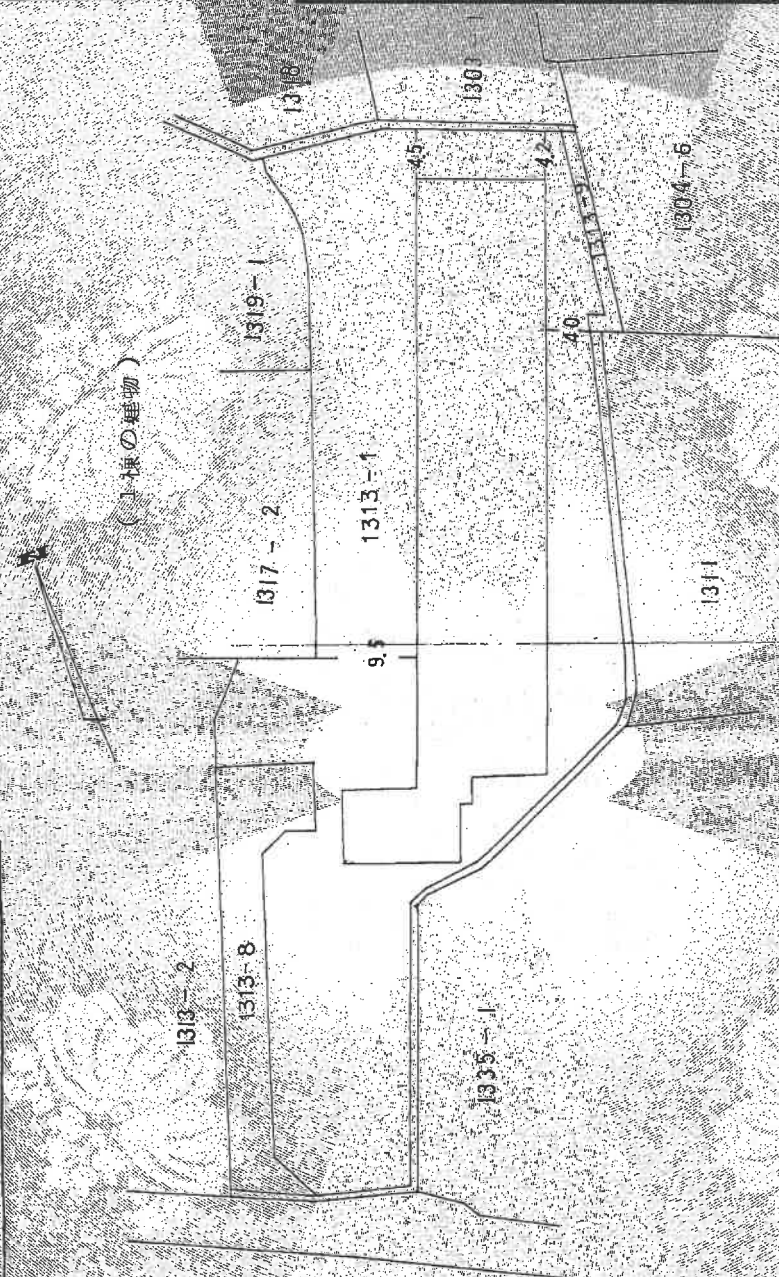
中華書局

産物の所在地 富山市木太町字本村 1513番地 1

建 功 區 區

附錄第八号ノ七

昭和 52 年 5 月 5 日



（青川）晏十姑家雷調益十余時用

昭和52年5月13日登記

箱 R 1 500

地圖整理番号: M28955

原図を70%に縮小
建物図面写

登記年月日：昭和52年5月13日

125632

各階平面図

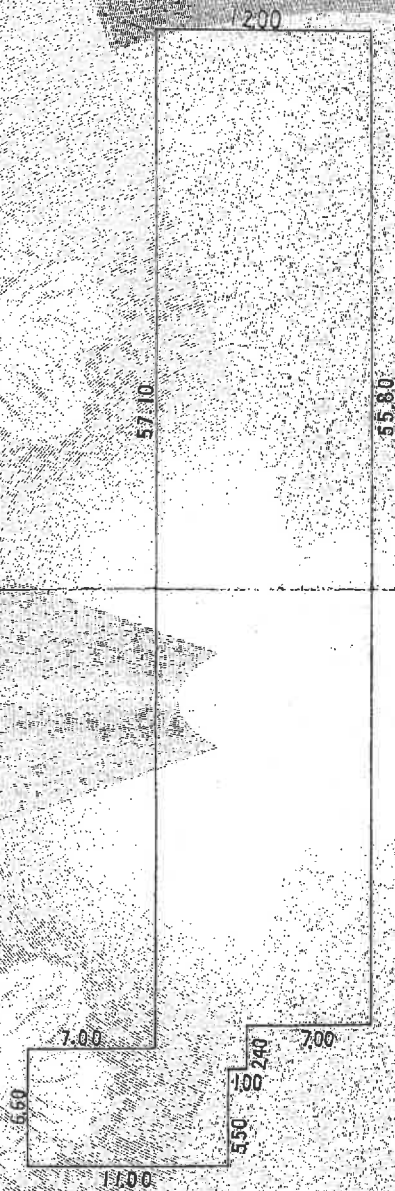
附録第八号ノ八

土地番号 高松市木太町子本付1313番地1

昭和52年5月10日
作製年月日

二階・三階（各階同形）

（1棟の建物）



床面積

階	2	3	階	床面積	延床面積
2	6.60	×	11.00	—	72.60
3	2.40	×	1.00	—	2.40
	1.30	×	4.00	—	5.20
	5.80	×	12.00	—	69.60
	計				749.80㎡

（香川県土地家屋調査士会専用）

昭和52年5月13日登記

これは図面に記載された内容と一致する旨を証明する旨の
令和7年2月25日 高松法務局

原図を70%に縮小
各階平面図写

地図整理番号：M28955

(3/4)

登記年月日：昭和5年5月18日

125856

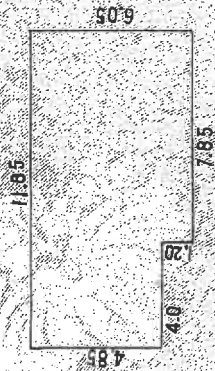
地番 1313-1-19

建物の所在 高松市水戸町字本付1313番地1

各階平面図

附録第八号ノ八

作 業 年 月 日
昭和五式年五月廿七日



床面積

4.00 × 4.85 = 19.40
7.85 × 6.05 = 47.4925
計 66.8925㎡

(香川県 建築調査士会専用)

昭和52年5月23日登記

縮尺 1/200

これは図面に記載されている内容と証明し、真実であることを証明する。
令和7年2月25日 高松佐藤高

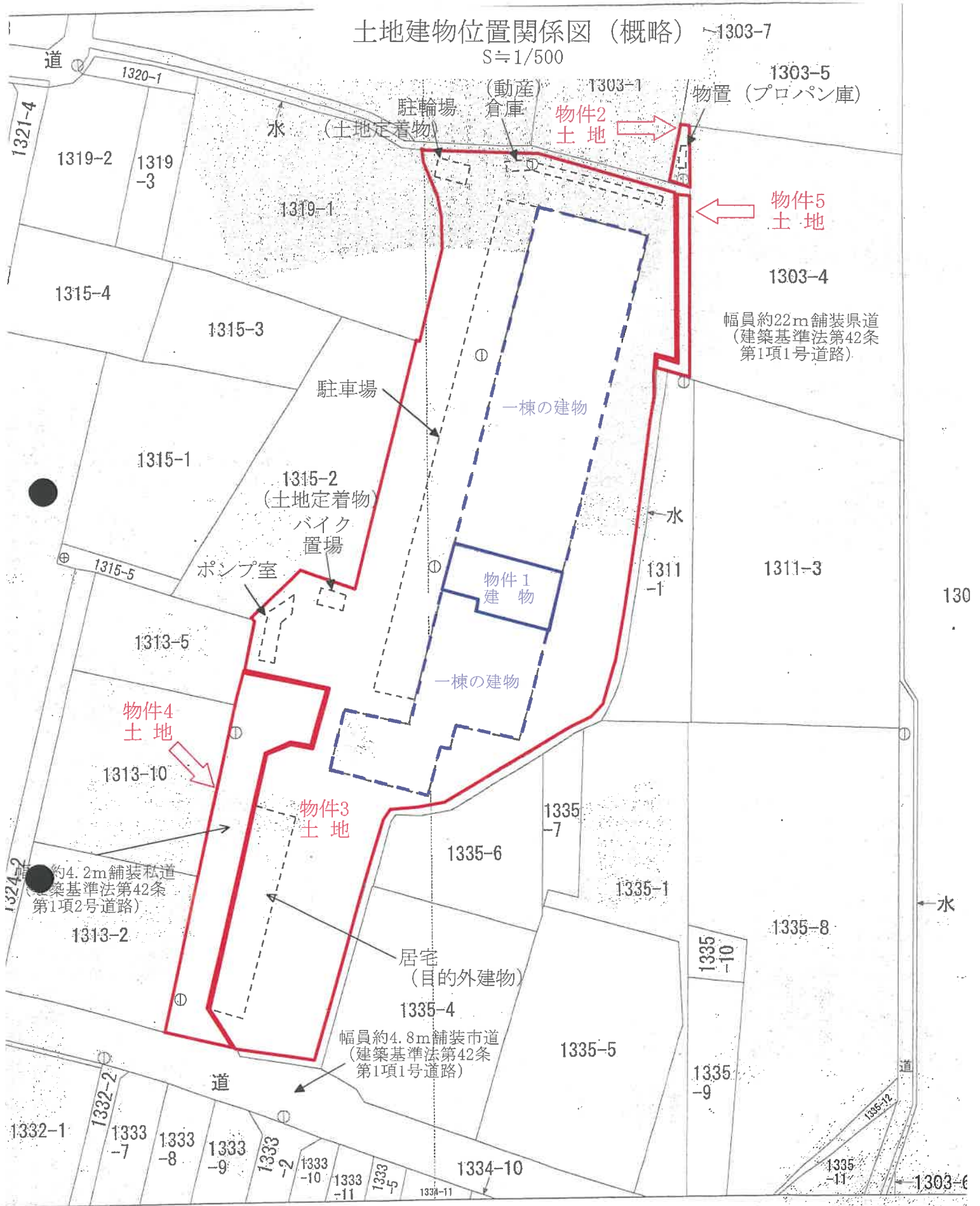
原図を70%に縮小
各階平面図写

地図整理番号：M28955

(4/4)

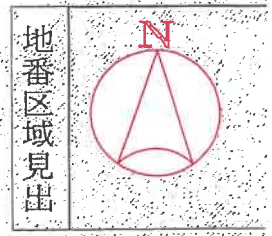
土地建物位置関係図（概略） 1303-7

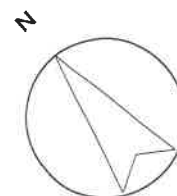
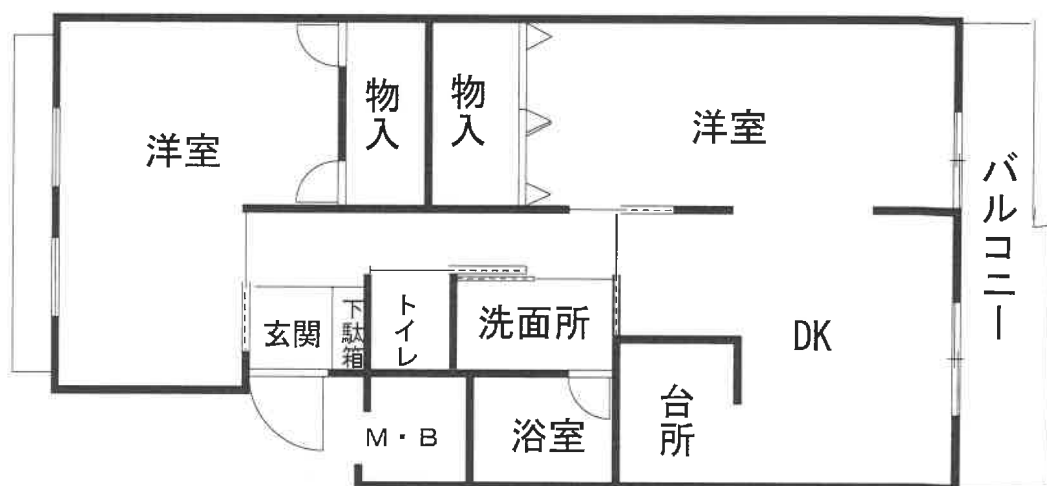
S=1/500



標値種別：測量成果

※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。





建物間取図（概略）

（注）概略図であり、現況と相違する場合がある。